



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 299 563
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV IV
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 786 084	2 713 494
Sum inntekter		2 786 084	2 713 494
Kostnader			
Lønnskostnad		175 879	177 719
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 036	47 036
Annen driftskostnad		4 126 325	6 067 968
Sum kostnader		4 349 240	6 292 723
Driftsresultat		-1 563 155	-3 579 229
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 679	18 727
Sum finansinntekter		3 679	18 727
Annen finanskostnad		200 958	222 251
Sum finanskostnader		200 958	222 251
Netto finans		-197 280	-203 524
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 760 435	-3 782 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 760 435	-3 782 754
Årsresultat		-1 760 435	-3 782 754
Totalresultat		-1 760 435	-3 782 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 760 435	-3 782 754
Sum overføringer og disponeringer		-1 760 435	-3 782 754



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 864 600	2 864 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		184 792	231 829
Sum varige driftsmidler		3 049 392	3 096 429
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 049 392	3 096 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 376	248 476
Sum fordringer		13 376	248 476
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 108	1 902 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 108	1 902 187
Sum omløpsmidler		1 080 484	2 150 664
SUM EIENDELER		4 129 876	5 247 092

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 120 242	3 359 807
Sum opptjent egenkapital		-5 120 242	-3 359 807
Sum egenkapital		-5 113 142	-3 352 707
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 910 420	8 292 294
Sum annen langsiktig gjeld		8 910 420	8 292 294
Sum langsiktig gjeld		8 910 420	8 292 294
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		925	2 068
Leverandørgjeld		287 851	271 659
Skyldige offentlige avgifter		4 514	2 155
Annen kortsiktig gjeld		39 308	31 623
Sum kortsiktig gjeld		332 598	307 505
Sum gjeld		9 243 018	8 599 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 129 876	5 247 092



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440970

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 299 563
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV IV
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 941 299 563
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 786 084	2 713 494
Sum inntekter		2 786 084	2 713 494
Kostnader			
Lønnskostnad		175 879	177 719
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 036	47 036
Annen driftskostnad		4 126 325	6 067 968
Sum kostnader		4 349 240	6 292 723
Driftsresultat		-1 563 155	-3 579 229
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 679	18 727
Sum finansinntekter		3 679	18 727
Annen finanskostnad		200 958	222 251
Sum finanskostnader		200 958	222 251
Netto finans		-197 280	-203 524
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 760 435	-3 782 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 760 435	-3 782 754
Årsresultat		-1 760 435	-3 782 754
Totalresultat		-1 760 435	-3 782 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 760 435	-3 782 754
Sum overføringer og disponeringer		-1 760 435	-3 782 754



Organisasjonsnr: 941 299 563
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 864 600	2 864 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		184 792	231 829
Sum varige driftsmidler		3 049 392	3 096 429

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		3 049 392	3 096 429
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		13 376	248 476
Sum fordringer		13 376	248 476

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 108	1 902 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 108	1 902 187

Sum omløpsmidler		1 080 484	2 150 664
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		4 129 876	5 247 092
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 120 242	3 359 807
Sum opptjent egenkapital	-5 120 242	-3 359 807
Sum egenkapital	-5 113 142	-3 352 707
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 910 420	8 292 294
Sum annen langsiktig gjeld	8 910 420	8 292 294
Sum langsiktig gjeld	8 910 420	8 292 294
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	925	2 068
Leverandørgjeld	287 851	271 659
Skyldige offentlige avgifter	4 514	2 155
Annen kortsiktig gjeld	39 308	31 623
Sum kortsiktig gjeld	332 598	307 505
Sum gjeld	9 243 018	8 599 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 129 876	5 247 092



Organisasjonsnr: 941 299 563
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Torshov Kvartal IV B/L

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2021





Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Torshov Kvartal IV B/L. Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5115>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 10. mai kl. 18:00.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppsigelse av Telenors avtale om felles kabel TV.
6. Oppbevaringsenheter for barnevogner
7. Endring av vedtektene for utbygging av loft/kjeller
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomitee

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshov Kvartal IV B/L

Steinar Killi

Renate Bakke

Svein Berg

Marianne Dahl

Marie Rydland



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Therese Weider og Jonas Beck signerer protokollen

Forslag til vedtak

Therese Weider og Jonas Beck er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5115 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Killi	Hegermanns Gate 2A
Styremedlem	Renate Bakke	Trøndergata 4
Styremedlem	Svein Berg	Hegermanns Gate 4
Styremedlem	Marianne Dahl	Hegermanns Gate 2 B
Styremedlem	Marie Rydland	Hegermanns Gate 2 B
Varamedlem	Jonas Beck	Trøndergata 6
Varamedlem	Cecilie Elise Guttormsen	Hegermanns Gate 2

Valgkomiteen

Mariann Oksrød Hansen	Trøndergata 6
Aranzazu Risopatron	Hegermanns Gate 4

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Torshov Kvartal IV B/L

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

Torshov Kvartal IV B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941299563, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hegermanns Gate 2-4-6
Trøndergata 2-4-6

Gårds- og bruksnummer :

225 311 314 316 95
97 99

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Torshov Kvartal IV B/L har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid 2020

Det ble i 2020 avholdt 7 ordinære styremøter og 2 dugnader. Regelmessig har mellom 20 og 30 deltakere møtt til dugnadene.

Styret økte husleien ble øket i 2020 med 5 (?) prosent. Samtidig som styret ønsker å holde husleien så lav som mulig må forventes en økning på 2.5 -4% årlig. Økningen skyldes alminnelig prisstigning på den type varer og tjenester borettslaget forbruker, samt at husleien i flere år har stått relativt stille. Vi er også inne i en periode med relativt store kostnader rundt brannbalkonger og fasade, og ønsker å sikre en trygg økonomi.

Vannskader fra bad

Også i 2020 har det vært vannskader i gården, årsakene er varmtvannsberedere som svikter og gamle støpejernssluk som enda ikke er utbedret. Styret oppfordrer derfor alle til å sjekke sluk (særlig de som har gamle bad med støpejernssluk) og varmtvannsberedere, særlig hvis de er "bokset" inn i vegger. I tillegg har styret blitt kjent med at det i en del bad – kanskje særlig i Trøndergata, der det er et langstrakt, trangt baderom – er laget dusjløsninger som gir stor risiko for fuktskader.

Dette er løsninger uten dusjkabinett der det er lagt membraner og fliser (av ukjent standard) med dusjing rett på gulv og vegg. I tillegg befinner baderomsvinduet seg svært nær dusjhodet slik at det er mye fukt og sprut på karm og vindu. Særlig det siste gir stor risiko for at det over tid oppstår fuktskader mellom vinduskarm og vegg.

Dusj nært vindu fordrer enten avskjerming med forheng eller at hele vindusåpningen er forsvarlig flislagt helt ut til vindu.

Styret understreker at borettslaget ikke har ansvar for fuktskader som måtte oppstå pga uforsvarlige løsninger. Ved skader på underliggende leiligheter som fører til bruk av gårdens forsikring må ansvarlig andelseier påregne å dekke gårdens egenandel.

Styret får stadig henvendelser om tilstanden på soilrør, særlig ved oppussing av bad. Gården er gammel og rørene likeså, styret følger opp henvendelsene og vurderer fortløpende om vi må sette i gang et fornyelses prosjekt. Et slikt prosjekt er ganske kostbart (estimert til 50 000 pluss pr leilighet), dette er kun for avløp, et mulig scenario er å se på innløp av vann samtidig, det ser ut som nye løsninger kommer som kan være aktuelle for oss. Det har vært en hendelse med tett rør, men det løste seg ved staking. Siste undersøkelse (2014) av et mindre utvalg rør (5 leiligheter) ga ingen indikasjoner på et umiddelbart behov for utskifting. Styret velger foreløpig å følge med, men det kan komme varsel iløpet av relativt kort tid om behov for å utbedre soilrørene, det vil i såfall bli en rør i eksisterende rør løsning. Ved salg av leiligheter har styret fortsatt pågang fra nye eiere angående problemer rundt oppussing av badene.

Styret ber om at beboerne sjekker soilrør ved oppussing av bad, dårlige soilrør må rapporteres til styret siden dette vil gjelde alle leiligheter under og over den aktuelle leiligheten. Dersom du pusser opp badet kan det være lurt å gjemme på en del ekstra fliser slik at det kan rettes pent opp etter utskifting av rør. Det er også viktig ved legging av membran å ta hensyn til at rørene senere skal skiftes.

Brannvern

Gården har siden 2018 hatt en avtale med Firesafe om sjekking av utstyr i leiligheter og på fellesarealer, i tillegg til felles brannvarslingsanlegg. Avtalen omfatter, bla, besøk i samtlige leiligheter hvor brannslukningsutstyr blir kontrollert og bruker evtnt kan få veiledning i bruk. Firesafe undersøker også fellesarealer og felles brannvern utstyr som røykvarslere, brannslukningsutstyr, skilting og rømningsveier. Pga covid situasjonen har det ikke vært vrient å følge opp disse inspeksjonene. Status når det gjelder brannslukningsutstyr er at det



fra 2019 hvor 52 leiligheter ble besøkt manglet 29 brannslukningsapparat. I 2020 ble det ikke gjennomført kontroll. Stort sett dreide dette seg om pulverapparater som var gått ut på dato. Firesafe har utført ny runde i år, i skrivende stund har vi ikke mottatt noen rapport fra denne runden. Styret presiserer at det er hver enkelt beboers ansvar å ha et godkjent brannslukningsapparat i sin leilighet. Styret vil med bakgrunn i rapporten minne disse på bytte/anskaffe brannslukningsapparat. Et apparat kan kjøpes på for eksempel Jernia for 3-400 kr. Det er ett år til neste kontroll, vi bør kunne forvente at samtlige i gården har et brannslukningsapparat og vet hvordan det brukes.

Vedlikehold

2020 har vært et år med store utfordringer i gården. Våren 2020 ble den omfattende fasade- og balkongrehabiliteringen i Hegermanns gate mot gårdsrom fullført. De nye brannbalkongene mot gårdsplassen er ca 10 cm bredere enn de gamle og med et høyere rekkverk plassert utenpå bredden. I tillegg ble fasaden pusset. Nedløp, takrenner og en del andre detaljer ble skiftet/vedlikeholdt. Våren 2020 fikk gården også pålegg om utbedre tilkoblingen av kloakk fra Trøndergate 2-6 til hovedledningen. Dette grennrøret var i dårligere forfatning enn forventet og medførte en full utskifting istedenfor et rør i rør.

Det har vært utført en del gartnerarbeid, store mengder busker er fjernet og trær er beskåret eller kuttet. Gården har fortsatt utfordringer når det gjelder soilrør og pipeløp, men det er foreløpig ingen planer om en snarlig oppstart av disse prosjektene.

Internett

I 2017 ble det installert fibernett i alle leiligheter.

Leverandør er Lynet Internett og standard hastighet er 50/50 Mbit. Internett og digital tv dekkes over husleia. Styret får noen forespørsler om kostnaden pr leilighet siden noen får dekket internett via jobben. Ut fra kontrakten med Lynet kan månedlig beløp pr leilighet estimeres til 179 kroner pr mars 2021.

Orden på fellesarealer Borettslaget har også i 2020 hatt utfordringer med søppel og andre objekter som av enkelte beboere og utflyttere urettmessig blir plassert på fellesarealene - spes. på loftene og i kjellerne. Dette ble også påpekt av brann og redningsetaten når de var på inspeksjon våren 2012, og av Firesafe i 2020. Styret vil minne om forbudet om å plassere søppel og annet på fellesarealene. Styret kommer også fremover til å håndheve forbudet ved å fjerne gjenstander som står umerket i fellesarealene, uten ekstra forvarsel. Det er satt opp tydelige skilt i hver oppgang som understreker forbudet.

Det er også fortsatt et problem at beboere setter gamle møbler og annet søppel som renovasjonsetaten ikke kan ta med seg ut i søppelskurene. Styret minner om alle beboere har ansvar for å selv levere slikt avfall på gjenbruksstasjonene.

Vaskeriene

Vi har brukt ca 70.000,- i oppgradering og reparasjoner i 2020 på de to vaskeriene. I tillegg kommer strømkostnader. En stor post var innkjøp av ny maskin, ca 35.000,-. Inntektene fra Vipps vaskeri var litt under kr 10.000,- som tilsvarer ca 425 vasker pr år fordelt på to vaskerier. Spørsmålet er om dette tallet er lavere enn den reelle bruken. Styret vil bruke 2021 på å gjennomføre en undersøkelse i gården rundt bruken av vaskeriene og vurdere alternative betalingsløsninger.

Innbrudd

Gården har i 2020 hatt en rekke innbrudd i kjellerboder og postkasser. For å øke sikkerheten har vi skiftet alle låser til fellesarealer, inngangsdører, loft og kjellerdører samt vaskerier. Styret oppfordrer beboere til alltid å forsikre seg om at inngangs-, kjeller- og loftsdører ikke står åpne unødvendig lenge.



Finansiell stilling pr 31 desember 2020

2020 ble fasade og brannbalkonger ble ferdig betalt. Ved utgangen av 2020 hadde gården en langsiktig gjeld på 8 910 420,- i tillegg hadde vi en kortsiktig leverandør gjeld på **332 598**. Borettslagets økonomi må, etter omfattende oppussing og vedlikehold, kunne sies å være god, men bygningsmassen i Torshov kvartal IV er gammel og det ligger mange store kostnader foran oss, bl.a. soilrør, pipeløp, tak og resten av fasaden

Salg av leiligheter

I 2020 ble det omsatt 13 leiligheter i Borettslaget.

Framleie

I utgangspunktet er det boplikt i borettslagsleiligheter. Dersom en andelseier (eller vedkommende ektefelle, barn eller foreldre) har bodd i sin leilighet minst 1 av de siste 2 år, kan vedkommende søke borettslaget om å fremleie/bruksoverlate boligen til noen andre i inntil 3 år. Godkjenning av ny bruker kan bare nektes dersom borettslaget kan fremlegge saklig grunn til det. Ved registrering av framleie påløper et gebyr hos OBOS på ca kr 900. Alle søknader skal gå gjennom styret via OBOS' standard skjema. Ved framleie på mindre enn 6 måneder slipper man gebyr, men framleien skal likevel meldes inn til styret. Framleie uten godkjenning fra styret er et brudd på leiekontrakten med borettslaget. Pr 1. januar 2021 er det fire registrerte fremleieforhold i gården.

Festeavgift

Borettslaget fester (leier) tomt av Oslo kommune. Leien reguleres hvert 10. år. I 2002 ble leieavgiften øket fra ca 50.000 til 70.000 i året. I 2019 var den på 73 266 Styret følger med på debatt og ny lovgivning om festeavgift, herunder retten til innløsning til en gunstig pris.

Portner

Gården har en portner, Pia Cecilia Lindberg-Oetiker, på deltid (13 % stillingsandel) i gården. Hun utfører mindre vedlikeholdsoppgaver på fellesarealer og fellesinstallasjoner, og er kontaktperson for håndverkere engasjert av borettslaget. Det er ikke lagt opp til at stillingen inkluderer bistand til andelseierne utover ren informasjon.

Loft og kjellerutbygging

Borettslagets vedtekter åpner for utvidelse av leiligheter mot kjeller eller loft der forholdene ligger til rette for det. Også sammenslåing av leiligheter er tillatt. Slike utvidelser er viktig for å kunne få et mer stabilt bomiljø med flere barnefamilier. For loftene på Torshov foreligger det en samlet plan fra Bygningsetaten.

Pr 1. januar 2021 er det en kjeller og ett loft som planlegges utbygget. Det kan synes som det nå er svært få brukbare lofts- og kjellerarealer igjen.

Det er for øvrig kommet et forslag om endring av vedtektene for utbygging på loft og kjeller Planer framover

De siste årene er det foretatt flere store vedlikeholdsoppgaver: balkonger, ringetablåer, oppganger, vinduer, branntekniske utbedringer, søppelskur og sykkel/barnevognskur. Bygningsmassen er gammel, og det er hele tiden behov for vedlikehold. Fasaderehabiliteringen på Hegermannsgate bygget viser også at vi kan stå foran større utgifter også her på resten av bygningene.

Som nevnt tidligere er tilstanden til pipene slik at det kan medføre til dels store kostnader i tiden fremover.

Facebook

Det er opprettet en facebook gruppe; «Torshov kvartal IV» som benyttes som kontakt mellom beboere og mellom beboere og styre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 786 084,-.

Dette er kr 50 000,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter i forbindelse med avklaring forkjøpsrett..

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 349 240.

Dette er kr 2 150 880,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak bygging av nye brannbalkonger.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 760 435 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 747 886,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 186 000,- til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har vi budsjettert til kr 400 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kvartal IV B/L.

Lån

Torshov Kvartal IV B/L har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV IV

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov KV IV.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BORETTSLAGET TORSHOV KV IV ORG.NR. 941 299 563, KUNDENR. 5115

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 843 159	531 577	1 843 159	747 886
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 760 435	-3 782 754	278 640	440 800
Tilbakeføring av avskrivning 14	47 036	47 036	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 17	8 930 351	15 220 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-8 312 225	-10 172 701	-175 000	-215 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 095 273	1 311 582	103 640	225 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	747 886	1 843 159	1 946 799	973 686

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 080 484	2 150 664
Kortsiktig gjeld	-332 598	-307 505
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	747 886	1 843 159



BORETTSLAGET TORSHOV KV IV ORG.NR. 941 299 563, KUNDENR. 5115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 723 150	2 592 028	2 716 000	2 860 000
Andre inntekter	3	62 934	121 466	20 000	26 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 786 084	2 713 494	2 736 000	2 886 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 881	-77 720	-89 000	-89 000
Styrehonorar	5	-99 998	-99 999	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-47 036	-47 036	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 766	-9 854	-10 000	-10 200
Forretningsførerhonorar		-137 090	-133 225	-138 500	-141 000
Konsulenthonorar	7	-17 355	-34 316	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-2 270 666	-4 284 614	-175 000	-186 000
Forsikringer		-377 216	-346 317	-360 000	-400 000
Festeavgift		-73 266	-73 266	-74 000	-74 000
Kommunale avgifter	9	-557 882	-519 082	-560 050	-563 000
Energi/fyring		-28 166	-43 817	-42 500	-42 500
TV-anlegg/bredbånd		-387 366	-373 478	-385 000	-385 000
Andre driftskostnader	10	-265 551	-250 001	-244 310	-280 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 349 240	-6 292 723	-2 198 360	-2 286 200
DRIFTSRESULTAT		-1 563 155	-3 579 229	537 640	599 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 679	18 727	0	0
Finanskostnader	12	-200 958	-222 251	-259 000	-159 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-197 280	-203 524	-259 000	-159 000
ÅRSRESULTAT		-1 760 435	-3 782 754	278 640	440 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-422 947		
Udekket tap		-1 760 435	-3 359 807		



BORETTSLAGET TORSHOV KV IV
ORG.NR. 941 299 563, KUNDENR. 5115

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 864 600	2 864 600
Andre varige driftsmidler	14	184 792	231 829
SUM ANLEGGSMIDLER		3 049 392	3 096 429
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	15 111
Forskuddsbetalte kostnader		0	233 365
Andre kortsiktige fordringer	15	13 306	0
Driftskonto OBOS-banken		1 053 650	35 038
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 869	547
Sparekonto OBOS-banken		10 588	1 866 602
SUM OMLØPSMIDLER		1 080 484	2 150 664
SUM EIENDELER		4 129 876	5 247 092
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Udekket tap	16	-5 120 242	-3 359 807
SUM EGENKAPITAL		-5 113 142	-3 352 707
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 910 420	8 292 294
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 910 420	8 292 294
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 398	25 649
Leverandørgjeld		287 851	271 659
Skyldige offentlige avgifter	18	4 514	2 155
Påløpte renter		925	1 432
Påløpte avdrag		0	636
Annen kortsiktig gjeld	19	8 910	5 974
SUM KORTSIKTIG GJELD		332 598	307 505



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 129 876	5 247 092
Pantstillelse	20	8 963 400	8 423 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2021

Styret i Borettslaget Torshov Kv IV

Steinar Killi /s/

Renate Bakke /s/

Svein Berg /s/

Marianne Dahl /s/

Marie Rydland /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 636 628
Leietillegg påbygg	47 881
Kjellerlokale	27 121
Eiendomsskatt	11 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 723 150

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger, vaskeri	9 849
Bolig, forkjøpsrett	46 800
Kjøp av loftsareal	6 285
SUM ANDRE INNETEKTER	62 934

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-51 764
Påløpte feriepenger	-6 234
Arbeidsgiveravgift	-22 277



Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak 4 395

SUM PERSONALKOSTNADER -75 881

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 99 998.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 11 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 766.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS -15 124

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 231

SUM KONSULENTHONORAR -17 355

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

BK-anlegg Vann og Avløp AS, grave og asfalteringsarbeid -307 900

Fasade Eksperten AS, rehabilitering av brannbalkonger -1 662 676

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 970 576

Drift/vedlikehold bygninger -107 752

Drift/vedlikehold VVS -6 100

Drift/vedlikehold elektro -62 664

Drift/vedlikehold brannsikring -49 318

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -71 742

Kostnader dugnader -2 515

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 270 666

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt -11 525

Vann- og avløpsavgift -294 382

Feieavgift -13 378

Renovasjonsavgift -238 597

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -557 882

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 241
Vaktmestertjenester	-13 713
Renhold ved firmaer	-180 380
Snørydding	-38 654
Andre fremmede tjenester	-4 678
Kopieringsmateriell	-1 347
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 000
Andre kontorkostnader	-597
Porto	-2 425
Bank- og kortgebyr	-3 517
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-265 551

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	130
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 137
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	412
SUM FINANSINNTEKTER	3 679

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-179 959
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 955
Renter på leverandørgjeld	-5 045
SUM FINANSKOSTNADER	-200 958

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	2 864 600
SUM BYGNINGER	2 864 600

Eiendommen er bygslet fra Oslo kommune.

Gnr.225/bnr. 95, 97, 99, 311, 312, 314 og 316.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelbod	
Kostpris	291 755
Tilgang 2018	37 500
Avskrevet tidligere	-97 426
Avskrevet i år	-47 036
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	184 792
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-47 036

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbel utbetaling utlegg	13 306
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 306

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.

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2019	-8 410 000
Nedbetalt tidligere	117 706
Nedbetalt i år	8 292 294

0

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-8 930 351
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	19 931

-8 910 420

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 910 420****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 340
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 174

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -4 514**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 234
Påløpte kostnader	-2 675

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -8 910



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

.	
Pantelån:	8 910 420
TOTALT	8 910 420

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

.	
Bygninger:	2 864 600
TOTALT	2 864 600



Annen informasjon om borettslaget

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Det er vanlig beboerparkering i området.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Navn på ringetablå meldes portner. Skilt til postkassene kan kjøpes på postkontoret.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565694. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å vedlikeholde gårdens brannvarslingsanlegg, mens det er andelseiers ansvar å sørge for å ha et godkjent brannslukningsapparat. Dette blir kontrollert av Firesafe på deres årlige runde.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Brannbalkonger	
2017	Sykkelskur	
2013	Brannsikringsarbeid.	Arbeidet utført etter pålegg fra brannvernetaten og inkl. sikring av kabelføringer, dører, koksjakter, mv.
2012	Nye vinduer og balkongdører.	
2011	Malt oppganger, trapper og gelendere.	
2009	Nye ringetablå.	Det er montert nye ringetablå i alle oppgangene.
2007	Overflatebehandling av vinduer & balkong	Overflatebehandling av vinduer og balkongdører, betongrehabilitering og overflatebehandling av gamle balkonger, samt overflatebehandling av nye balkonger, alle med rekkverk.
2002	Oppgradering av gårdens strømanlegg.	Det ble og innstallert fjernleser for strøm. Oppgradering av stigeledninger til alle oppganger.
2001	Vaskeri oppusset.	Det ble og innstallert pollett automat.
1996	Omfattende ytre vedlikehold.	Oppussing av fasader, tak og gårdsrom.
1922	Bygget i 1922 - 23	



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-



Sak 5

Oppsigelse av Telenors avtale om felles kabel TV.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har i mange år hatt kollektiv avtale om kabeltv med grunnpakke av tvkanaler og utlånte dekodere fra Telenor. Denne avtalen koster borettslaget ca kr 232.000,- i 2020. I snitt kr 272,- pr mnd pr leilighet.

Man kunne også abonnere individuelt på internett gjennom kabeltv-uttaket og mange gjorde det. Månedskostnaden for den enkelte på en slik internettløsning var ca kr 500,- pr mnd.

I 2017 inngikk vi avtale med Lynet Internett om legging av fiberkabler inn til alle leiligheter. Vi valgte å gi alle tilgang til en god hastighet (50 mb/s) som så ble betalt kollektivt gjennom husleia. Kostnaden for det er i gjennomsnitt kr 179,- pr. Mnd. pr leilighet. Den enkelte kan velge å øke hastigheten ved å betale mer. Lynet internett har forpliktet seg til samme pris i fem år. Etter femårsperioden eier vi fibernettet i bygningene og kan eventuelt skifte internettleverandør.

Gjennom fibernettet kan man også individuelt ha tv kanalpakker fra for eksempel RiksTV, men det har jo ikke vært aktuelt hittil pga vår felles kabeltv-løsning fra Telenor.

Styret har erfart at det er en god del beboere som ikke benytter seg av kabeltv-pakken fordi en rask internett oppkobling og en smartTV gir så mange alternative muligheter. Blant annet får man jo fri tilgang til alt av NRK. Internett derimot er noe praktisk talt alle husstander har behov for.

Vi mener derfor at det er bedre å ha en felles rimelig nettforbindelse (Lynet) enn å betale for en relativt kostbar felles kabeltv-løsning som mange da betaler for, men ikke benytter.

Styrets innstilling

Borettslaget går til oppsigelse av avtale med Telenor om felles kabeltv.

En oppsigelse vil tidligst kunne tre i kraft en måned etter årsmøtet. Den enkelte beboer vil kunne tegne individuelt abonnement på fortsatt leveranse av signaler, men må da bekoste det selv. Telenor vil sende brev til øvrige beboere med dekodere om innsendelse av dekoderen.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å avslutte avtalen med Telenor.



Sak 6

Oppbevaringsenheter for barnevogner

Forslag fremmet av: Elise Bjerka

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se eget vedlegg for forslag, styrets kommentar:

Styrets innstilling

Styret ser at det er et behov for barnevogn-oppbevaring, og er derfor positive til å utrede løsninger som kan gi bedre oppbevaringsmuligheter av barnevogn. Styret tror imidlertid at løsningen som er skissert er langt mer omfattende enn hva det er behov for, særlig fordi oppgangen i Hegermanns gate 2B, hvor mange av barna i gården bor, har direkte tilgang til boden (hvor barnevogner oppbevares) fra gateplan. Styret ønsker derfor isteden å gjennomføre en undersøkelse som gir oversikt over hvor stort behovet er, og basert på dette estimere et forventet behov over tid. Vi ønsker så å se om det er mulig å få til en løsning som bygges opp mot eksisterende byggverk (for eksempel ved sykkelkur eller inngangen). Vi håper vi kan finne noe som er rimeligere enn det foreslåtte vedtaket, og som estetisk sett passer bedre til stilen i gården.

Styret er derfor negative til forslaget

Forslag til vedtak 1

Styret ønsker å gjennomføre en undersøkelse som gir oversikt over hvor stort behovet er, og basert på dette estimere et forventet behov over tid. Vi ønsker så å se om det er mulig å få til en løsning som bygges opp mot eksisterende byggverk (for eksempel ved sykkelkur eller inngangen). Vi håper vi kan finne noe som er rimeligere enn det foreslåtte vedtaket, og som estetisk sett passer bedre til stilen i gården.

Forslag til vedtak 2

Ved søppelskur, fire bokser

- Den vedlagte tegningen tar utgangspunkt i et forslag om fire bokser, som tilsvarer en bredde på 3250mm, dybde på 1400mm og høyde på 1400mm.

- Forslaget på fire bokser vil koste kr. 62 250 + frakt og montering.

Forslag til vedtak 3

Inngang ved Hegermannsgate 2A/B, fem bokser

Obs. Dette forslaget forutsetter at bed fjernes og eventuelt stabilt underlag legges.

- Den vedlagte tegningen tar utgangspunkt i et forslag om fem bokser, som tilsvarer en bredde på 4050mm, dybde på 1400mm og høyde på 1400mm.

- Forslaget på fem bokser vil koste kr. 73 000 + frakt og montering.

Forslag til vedtak 4

Nordenden Trøndergata 6, fem bokser



Obs. Dette forslaget forutsetter at bed fjernes og eventuelt stabilt underlag legges.
Bortsett fra de ulemper dette kan føre til anser vi dette som den beste plasseringen.

- Den vedlagte tegningen tar utgangspunkt i et forslag om fem bokser, som tilsvarer en bredde på 4050mm, dybde på 1400mm og høyde på 1400mm.

- Forslaget på fem bokser vil koste kr. 73 000 + frakt og montering.

Vedlegg

1. Forslag til sak under årsmøte for Torshov Kvartal IV B.pdf

Forslag til sak under årsmøte for Torshov Kvartal IV B/L.

Det ønskes at følgende sak behandles av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak som det kan stemmes over: Etablering av barnevognbokser i bakgården.

Mange borettslag legger til rette for barnefamilier ved innkjøp av bokser til barnevogn. Dette vil være en verdi for dagens beboere som tar i bruk barnevogner, samt fremtidige beboere i samme situasjon. Med tanke på at borettslaget ikke besitter hverken heis eller plass til oppbevaring i gang, vil boksene også kunne forhindre mulig fraflytting av barnefamilier og dermed «gjennomtrekk» av beboere. Vi mener videre at etablering av barnevognbokser vil være en verdiskaping for borettslaget generelt, for eksempel ved salg.



Bildene viser eksempler på bokser. De kan komme i forskjellige farger, etter ønske.

Informasjon:

Boksene er nærmest vedlikeholdsfrie (kun vanlig renhold, samt oljing av låsene), og kommer med en startboks (kr 17 000) og deretter ønsket mengde påbygningsbokser (kr 14 000 per boks). Antallet bokser må vurderes av styret. Boksene må plasseres på betong, asfalt eller lignende da de ikke har bunn innvendig.

❖ Forslag 2: Inngang ved Hegermannsgate 2A/B, fem bokser

Obs. Dette forslaget forutsetter at bed fjernes og eventuelt stabilt underlag legges.

- Den vedlagte tegningen tar utgangspunkt i et forslag om fem bokser, som tilsvarer en bredde på 4050mm, dybde på 1400mm og høyde på 1400mm.
- Forslaget på fem bokser vil koste kr. 73 000 + frakt og montering.



❖ Forslag 3: Nordenden Trøndergata 6, fem bokser

Obs. Dette forslaget forutsetter at bed fjernes og eventuelt stabilt underlag legges. Bortsett fra de ulemper dette kan føre til anser vi dette som den beste plasseringen.

- Den vedlagte tegningen tar utgangspunkt i et forslag om fem bokser, som tilsvarer en bredde på 4050mm, dybde på 1400mm og høyde på 1400mm.
- Forslaget på fem bokser vil koste kr. 73 000 + frakt og montering.





Kilde:

<https://www.sykkelbyprodukter.no/produkt/ok-barnevognboks/>

Forslagsstillers kontaktinformasjon:

elise.bjerka@gmail.com/ tlf.: 92444681

Sak 7

Endring av vedtektene for utbygging av loft/kjeller

Forslag fremmet av: Fredrik Prøsch Hage og Mari Myking (Hegermanns gate 4)

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Borettslaget ønsker å legge til rette for utvidelser av leiligheter mot loft og kjeller, der det er mulig. Ref. Årsrapport 2019: «Borettslagets vedtekter åpner for utvidelse av leiligheter mot kjeller og loft ... Slike utvidelser er viktig for å kunne få et mer stabilt bomiljø med flere barnefamilier». Slik situasjonen er nå er utskiftningsgraden høy i borettslaget på grunn av begrenset plass som gjør seg spesielt gjeldende for yngre barnefamilier. Utvidelser av leiligheter vil øke borettslagets inntekter og sikre at vi utnytter boligmassen vår best mulig. I tillegg vil det gjøre borettslaget mer attraktivt i boligmarkedet. Hvis ordlyden i vedtekt 5-4 tolkes bokstavelig er det ikke mulig å redusere bodplass ved utbygging av loft og kjeller, hverken for utbygger eller berørte andelseiere. For å legge til rette for utbygging ønsker vi derfor å fremme forslag om en oppdatering av dagens vedtekter.

Formål: Formålet med dette forslaget er følgende: - Forenkle ordlyden i vedtekt 5-4 rundt utbygging av loft og kjeller - Bidra til å ytterligere forbedre bomiljøet i vårt borettslag - Sikre best mulig utnyttelse av borettslagets bygningsmasse - Styrke borettslagets økonomi - Gi andelseiere større handlingsrom for utbygging i henhold til gjeldende lovverk Forslaget vil ikke: - føre til at noen mister sine boder mot eget ønske.

Styrets innstilling

Tek 17 spesifiserer bodplassen på følgende måte:

Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m²BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m² BRA skal arealet være minimum 2,5 m² BRA.

Presiseringer til annet ledd:

Areal til tekniske installasjoner for ventilasjon, varmtvann og lignende kan ikke inngå i oppbevaringsarealet.

Oppbevaringsplass eller bod på minimum 2,5 m² og 5,0 m² BRA innebærer vanligvis fysisk avgrensning som går opp til himlingen. Avgrensingen kan være i form av vegger eller dører.

Preaksepterte ytelser

1. Oppbevaringsarealet på 5,0 m² BRA kan utføres som én enhet eller deles i to.
2. Bod eller oppbevaringsplass må ha lett atkomst for plassering av utstyr som benyttes ute.

Forslaget til årsmøtet innebærer for Torshov kvartal 4 at beboere ikke må ha loftsbod hvis kjellerboden er stor nok (5 m² BRA). For kjellerutbygginger får det ingen virkning



på grunn av presiseringen i forskriften om at bod må ha lett atkomst for plassering av uteutstyr.

Forslaget berører ikke hvordan det i praksis skal gås fram hvis beboere skal miste sin loftsbod for å skaffe areal til en loftsutbygging.

Et mindretall av styret er derfor negative til forslaget, da det vil kunne føre til vanskelige tvister og beboere kan komme til å føle seg presset av ivrige utbyggere. Øvrige medlemmer positive til å endre vedtektene slik at vi legger oss på samme nivå som TEK-17. Men det støttes kun en endring som er basert på frivillighet.

Det må være helt opp til andelseier om han eller hun ønsker å redusere bodplass.

Alle skal kunne beholde den bodplassen de har idag, og det må sikres mekanismer som sikrer at man ikke kan bli presset til å gi opp bodplass. Når det er sagt er vi positive til at det tilrettelegges for utbygging av større leiligheter, når dette sammenfaller med bodeier og leilighetsutbygger sine ønsker, og ser ingen grunn til at borettslaget skal ha strengere regler enn TEK-17.

Forslag til vedtak

Dette forslaget innebærer følgende endringer: - Oppdatere eksisterende vedtekt i henhold til Borettslagsloven § 5-1 og Byggteknisk forskrift §12-10 (2) (TEK 17) Konkret forslag: Utdrag fra eksisterende vedtekt (5-4): Utbygging av loft: «...Det kan ikke bygges ut over annet areal enn egen leilighet i 4. etasje. Ingen må få redusert bodplass. Dette gjelder også utbygger. Nye, like store boder må bygges. Tørkeskap installeres som erstatning for tapt tørkeplass ...» Utbygging av bod: «... Ingen må få mindre kjellerbod. Dette gjelder også utbygger».

Nytt forslag i henhold til gjeldende lover og forskrifter:

Utbygging av loft: «Styret kan etter søknad gi tillatelse til at andelseiere i 4. etasje bygger ut mot loft der forholdene egner seg til dette. Det kan ikke bygges ut over annet areal enn egen leilighet i 4. etasje. Rømningsveier må lages i henhold til brannforskriftene. Utbygging kan ikke føre til at noen andelseiere får mindre bodplass enn det som spesifiseres i Byggteknisk forskrift (TEK 17) §12-10 (2).

Utbygging av kjeller: «Styret kan etter søknad gi tillatelse til at andelseiere i 1. etasje bygger ut mot kjeller der forholdene egner seg til dette. Utbygging kan ikke føre til at noen andelseiere får mindre bodplass enn det som spesifiseres i Byggteknisk forskrift (TEK 17) §12-10 (2).



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

På valg i år er

Styreleder (1 år)

To styremedlem (2 år)

to varamedlem (1 år)

Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Styret:

Styreleder:

Steinar Killi, Hegermannsgt. 2A, 1 år

Styremedlemmer:

Marianne Dahl, Hegermannsgt, 2B, 2 år

Jonas Beck, Trøndergata 6, 2 år

Svein Berg, Hegermannsgt. 4 og Renate Bakke, Trøndergata 4 er ikke på valg

Varamedlemmer, 1 år:

1. vara: Cecilie Elise Guttormsen, Hegermannsgt. 2B

2. vara: Robel Berhane, Trøndergt. 2

3. vara: Anne Wisløff, Hegermannsgt. 6A

Valgkomite:

Mariann Oksrød Hansen, Trøndergata 6

Aránzazu Hofmo Risopatron, Hegermannsgt. 4

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Steinar Killi

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Jonas Beck



Marianne Dahl

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Anne Wisløff

Cecilie Elise Guttormsen

Robel Berhane



Sak 9

Valg av valgkomitee

Forslag fremmet av: Valgkomiteen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valgkomite velges hver år av årsmøtet,. Komiteen består av to medlemmer.

Forslag til vedtak 1

Marianne Oksrød Hansen

Forslag til vedtak 2

Aránzazu Hofmo Risopatron,



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.