



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 173 308
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

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		9 742 524	9 329 649
Sum inntekter		9 742 524	9 329 649
Kostnader			
Lønnskostnad		275 274	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 223	52 141
Annen driftskostnad		6 502 479	6 131 293
Sum kostnader		6 827 976	6 468 684
Driftsresultat		2 914 548	2 860 965
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 782	91 738
Sum finansinntekter		86 782	91 738
Annen finanskostnad		385 023	517 228
Sum finanskostnader		385 023	517 228
Netto finans		-298 241	-425 490
Ordinært resultat før skattekostnad		2 616 307	2 435 475
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 616 307	2 435 475
Årsresultat		2 616 307	2 435 475
Totalresultat		2 616 307	2 435 475
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 616 307	2 435 475
Sum overføringer og disponeringer		2 616 307	2 435 475



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		16 932 890	16 932 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 382 507	1 432 730
Sum varige driftsmidler		18 315 396	18 365 619
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 315 396	18 365 619
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 070
Andre fordringer		33 211	734 184
Sum fordringer		33 211	744 254
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 483 342	1 911 428
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 483 342	1 911 428
Sum omløpsmidler		2 516 554	2 655 682
SUM EIENDELER		20 831 950	21 021 301



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		56 300	56 300
Sum innskutt egenkapital		56 300	56 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 486 767	830 966
Sum opptjent egenkapital		3 486 767	830 966
Sum egenkapital		3 543 067	887 266
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 105 801	18 791 197
Øvrig langsiktig gjeld		920 000	920 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 025 801	19 711 197
Sum langsiktig gjeld		17 025 801	19 711 197
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		860	1 468
Leverandørgjeld		146 480	294 489
Annen kortsiktig gjeld		115 742	126 882
Sum kortsiktig gjeld		263 082	422 838
Sum gjeld		17 288 883	20 134 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 831 950	21 021 301



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446518

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 173 308
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 742 524	9 329 649
Sum inntekter		9 742 524	9 329 649
Kostnader			
Lønnskostnad		275 274	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 223	52 141
Annen driftskostnad		6 502 479	6 131 293
Sum kostnader		6 827 976	6 468 684
Driftsresultat		2 914 548	2 860 965
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 782	91 738
Sum finansinntekter		86 782	91 738
Annen finanskostnad		385 023	517 228
Sum finanskostnader		385 023	517 228
Netto finans		-298 241	-425 490
Ordinært resultat før skattekostnad		2 616 307	2 435 475
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 616 307	2 435 475
Årsresultat		2 616 307	2 435 475
Totalresultat		2 616 307	2 435 475
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 616 307	2 435 475
Sum overføringer og disponeringer		2 616 307	2 435 475



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 932 890	16 932 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 382 507	1 432 730
Sum varige driftsmidler		18 315 396	18 365 619
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 315 396	18 365 619
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 070
Andre fordringer		33 211	734 184
Sum fordringer		33 211	744 254
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 483 342	1 911 428
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 483 342	1 911 428
Sum omløpsmidler		2 516 554	2 655 682
SUM EIENDELER		20 831 950	21 021 301
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		56 300	56 300



Sum innskutt egenkapital	56 300	56 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 486 767	830 966
Sum opptjent egenkapital	3 486 767	830 966
Sum egenkapital	3 543 067	887 266
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 105 801	18 791 197
Øvrig langsiktig gjeld	920 000	920 000
Sum annen langsiktig gjeld	17 025 801	19 711 197
Sum langsiktig gjeld	17 025 801	19 711 197
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	860	1 468
Leverandørgjeld	146 480	294 489
Annen kortsiktig gjeld	115 742	126 882
Sum kortsiktig gjeld	263 082	422 838
Sum gjeld	17 288 883	20 134 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 831 950	21 021 301



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

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:

0.00

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 Kv VIII Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 5. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Torshov Kv VIII Borettslag. Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5508>

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. Honorar til varamedlem for ekstra bidrag i styret
6. Stans av loftsutbygginger
7. Formalisering av praksis for fordeling av felleskostnader - endring av vedtekter
8. Endring av retningslinjer for sammenslåing av andeler
9. Endring av vedtekter mht fremleie
10. Reduksjon av antall parkeringsplasser
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshov Kv VIII Borettslag

Hanne Riise-Hanssen

Karen Vinje Besteland

Kristoffer Grundström

Ellen Wanda Lange

Magnus Bøhler Ludvigsen

Aina Nessøe

Solfrid Skailand



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

Styret foreslår at Thomas Gander og Victoria Ndkazi Lillevik Kumwenda signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Thomas Gander og Victoria Ndkazi Lillevik Kumwenda 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5508 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Hanne Riise-Hanssen*	2020-2021
Styremedlem	Karen Vinje Besteland	2020-2022
Styremedlem	Kristoffer Grundström*	2020-2021
Styremedlem	Ellen Wanda Lange	2020-2022
Styremedlem	Magnus Bøhler Ludvigsen	2020-2022
Styremedlem	Aina Nessøe	2019-2021
Styremedlem	Solfrid Skailand*	2020-2022
Varamedlem	Madli Birkelund	2019-2021
Varamedlem	Mari Haugen Smistad	2020-2022
Varamedlem	Anders Tanum	2020-2022
Varamedlem	Håkon Tverrli	2020-2021

Valgkomiteen		
Helge Moe Eriksen		2020-2021
Line Flo		2020-2021

* Valgt på ekstraordinær GF høsten 2020

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 5 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Torshov Kv VIII Borettslag

Borettslaget består av 179 andelsleiligheter.

Torshov Kv VIII Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947173308, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresser:

- Omsens Gate 9-13
- Hegermanns Gate 12-18
- Per Kvibergs Gate 10-22
- Krebs' gate 9-17

Gårdsnummer 225 og bruksnummer: 104, 106, 108, 110, 146, 147, 149, 151, 153, 155, 198, 200, 202, 64, 65, 66, 67, 68, 69 og 70.

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 oppfordrer beboerne til å følge opp dette, særlig mht. avfall (sortering, bruk av gjenbruksstasjon osv.) Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Torshov Kv VIII Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har i perioden 2020/2021 bestått av 7 personer, og arbeidsoppgaver har vært fordelt dem imellom. Det har vært 14 formelle styremøter med lite forfall på møtene, og i tillegg en del arbeidsmøter med et utvalg av styremedlemmene. Varamedlemmene har generelt ikke blitt forespurt i dette året, bortsett fra at Anders Tanum har fortsatt å holde i noen saker etter at han gikk ut av styret og ble varamedlem.

Styret jobber nå hovedsakelig digitalt og alt lagres elektronisk. Pga korona og smittevern har styremøtene også i all hovedsak blitt gjennomført digitalt, og dette har fungert godt. Styret har forsøkt å svare på henvendelser fra beboerne raskt gjennom hele styreperioden, men opplever til tider høyt trykk og forventninger til responstid som er vanskelig å møte. Vi ber om forståelse for at vi av og til må prioritere å svare på de mest kritiske henvendelsene først. Styret kan kontaktes på e-post: styret@torshovkvartal8.no. For raskest mulig saksbehandling kan du gjerne også kontakte korrekt ansvarlig direkte, ansvarsfordelingen finner du på våre nettsider <https://torshovkvartal8.no/kontaktinformasjon>.

Økonomisk for borettslaget er det begrenset handlingsrom med mange store utgiftsposter som er bundet opp, og vi styrer ut fra et budsjett med vedlikehold som viktigste punkt. Det er tilstrebet økonomisk måtehold i all bruk av midler og det er lagt arbeid i våre vurderinger. Likevel vil vi nevne at mye penger går med til nødvendige uventede reparasjoner og vi har utfordringer med å få bygget opp noen buffer for fremtidige utbedringer. Det er en del etterslep av vedlikehold og forventede større kostnader som vil måtte skje i løpet av de neste årene kan komme, som f.eks. soilrør og fasaderehabilitering.

Det har vært stor variasjon i hva som har opptatt styret i denne perioden

- Det ble omsatt 18 leiligheter i løpet av 2020 i borettslaget, med salgpris fra rundt 3,1 til 10,1 millioner kroner.
- Det er til enhver tid en del leiligheter som fremleies i gården. All utleie skal godkjennes av styret, og styret forholder seg til borettslagslovens regler og vilkår og søker å ha en ensartet praksis. I denne perioden fått 2-3 henvendelser som alle har blitt godkjent etter noe saksbehandling.
- Vi har nå 3 pågående utbygginger i gården, mens 2 utbygginger er ferdigstilt i løpet av perioden. Styret har i inneværende periode ikke mottatt noen nye søknader om utbygging, men det har vært enkelte henvendelser om dette. Borettslaget har nå et svært begrenset ledig areal. Det er tidligere vedtatt en endelig stans av utbygginger på kjellerplan.
- Styret har godkjent sammenslåing av to andeler til en enhet.

- Vi har også i år hatt flere saker vedrørende ombygging av leiligheter. Ved påvirkning av borettslagets bygningsmasse og fellesanlegg er det viktig at styret og eventuelt rådgivende part blir involvert og forespurt. Ved gjennomføring er det viktig at beboere følger borettslagets regler og vedtekter, inkludert hensyn til naboer underveis.
- Tidligere styrer har gjort en stor jobb i å kartlegge våre boder og vi har jobbet med tiltak for bedre utnyttelse slik at flest mulig av våre beboere disponerer bodene de har rett på (3 kvm på loft og 5 kvm i kjeller). Her er det dessverre en del utbyggingshistorikk som tyder på at noen har integrert boden sin i utbyggingen. Det gjenstår noe arbeide med formalisering av leieforholdene for våre utleieboder, med tidsbestemte kontrakter, inkludert prisvurderinger.
- Fra 1. januar kom det nye bestemmelser i borettslagsloven som sier at alle som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget har rett til å etablere sitt eget ladepunkt eller kreve at det blir etablert et ladetilbud i borettslaget. Etablering krever Styrets samtykke, og bestemmelsen er ikke uten unntak. Styret kan nekte å samtykke til dette om det foreligger *saklig grunn*, som for eksempel ved forhøyede felleskostnader, brannfare/elektrisitet eller lignende. Vi har foreløpig bare fått én henvendelse om dette. Vi har valgt å ikke legge til rette for elbillading i borettslaget på nåværende tidspunkt da kostnadene for fellesskapet blir for høye og kommer for få til gode. I tillegg er det gode lademuligheter både i Krebs gate og Omsens gate. Spørsmålet om etablering av el-ladeanlegg har vært opp i GF, og kommende styre må følge opp dette og se det i lys av hvordan vi skal videreføre parkeringsordningen.
- Det ble gjennomført inspeksjon av pipeløp i 2020. Det ble da avdekket et tre feil, to hvor skorstein ikke var montert riktig og en hvor det ikke var tilgang til feiluke. Det viste seg også at det ikke var søkt om ferdigattest etter renovering av pipeløp i 2016. Thorendahl har forsikret om at de skal utbedre dette og neste styre følger opp at dette blir gjort.
- Styret har i perioden gjennomført HMS-runde i samtlige oppganger, kjeller og loft. Det oppbevares fremdeles noe utstyr og eiendeler i fellesareal, herunder oppgangene. Styret har foruten disse rundene og gjennomgang på dugnad ikke mulighet for til enhver tid ha kontroll over dette, og alle oppfordres til å ta ansvar for å overholde reglene knyttet til dette.
- Digitale løsninger for informasjon og kommunikasjon blir stadig bedre og vil snart være normen for oss i borettslaget. OBOS som vår partner kommer stadig med nye muligheter både for styret og for beboerne i borettslaget, men i en overgangsfase vil vi bistå med å tilrettelegge for de mindre digitale når mulig. Nå har OBOS innført gebyrer for bruk av refusjonsskjemaer (utleggsskjemaer) på papir, og beboere må nå utelukkende benytte utlegg.obos.no tjenesten ved refusjoner.
- Nettsiden kom plass i første versjon i 2019, men må kontinuerlig utvikles for å henge sammen med andre løsninger vi tar i bruk fra blant annet OBOS. Målet er at det skal være tydelig hvor man skal gå for å enkelt finne riktig informasjon. I dag har vi nyhetsbrevet Styret informerer og Facebook-gruppa Frankrikegården som våre viktigste kanaler for løpende informasjon, i tillegg til e-post som standard for direkte kommunikasjon. OBOS har tjenesten vibbo.no som kan erstatte en del av de kanalene vi har i dag. Det har vært en del barnesykdommer med systemet, og styret har derfor ventet med å ta det i bruk. Dette bør vurderes i neste styreperiode.
- Informasjon om årets eiendomsskatt ble sendt ut på epost 8. mars. Andeler som skal betale eiendomsskatt vil – som tidligere år – få denne fordelt som et tillegg til fellesutgiftene i april, mai, september og november. Vi minner om at det er den

enkelte andelshaver som selv er ansvarlig for å påse at oppgitte areal i eiendomsskatteseddelen stemmer. Dette måltallet baserer seg på hva den enkelte innrapporterer i selvangivelsen. Dersom måltallet er for lavt må den enkelte altså endre dette i selvangivelse.

- Vår faste avtale med GET som leverandør av internett og TV har gått ut. Vi har nå en løpende avtale med dem, og vi har nå parallelt vurdert nye avtaler. Vi har kommet et godt stykke videre med dette i denne perioden. Mer informasjon om dette kommer.
- I mai 2020 inngikk vi avtale med nytt renholdsbyrå. Dette samarbeidet fungerte imidlertid ikke så godt, og i februar 2021 valgte vi å avslutte forholdet og inngå avtale med et nytt. Dette byrået, Absolutt Rent, begynner i mai.
- Siden forrige GF har 6 skader blitt meldt forsikringsselskapet. De fleste tilfeller har omfattet lekkasjer, enten fra bad, rør eller takterrasser. Dette er ofte tidkrevende saker som må følges opp med utbedringer av skadeårsak. Skadeårsak dekkes som regel ikke av forsikringen som kun dekker følgeskadene. Skadeårsak må dermed utbedres enten av borettslaget eller andelseier alt etter som hvem som har ansvaret.
- I 2019 ble vedtektenes bestemmelser om andelseiers vedlikeholds- og utbedringsansvar for takterrasser utfordret, og borettslaget har også i 2020/2021 vært bistått av advokat ifm pågående tvist.
- Arbeidet knyttet til takvinduer startet i 2019, men har blitt forskjøvet. Styret har vurdert at dokumentasjonen som ble innhentet tilbake i 2019 er svært mangelfull, og at vi er nødt til å få utarbeidet en ny tilstandsrapport over samtlige takvinduer. Tilstandsrapporten skal utformes slik at styret har en klar prioriteringsliste over hvilke vinduer som bør byttes ut og på hvilket tidspunkt. Dette vil gi oss konkret informasjon om hva som må gjøres omgående, samt at det vil skape forutsigbarhet for fremtidige styrer. Prosjektet er delt i to mellom Velux takvinduer og karnappvinduer. Under prosjektet karnappvinduer ønsker vi også å innhente tilstandsrapport på «spesialvinduer». Med spesialvinduer menes vinduer som hverken er ordinære vinduer, takvinduer eller karnappvinduer. Disse har vi for eksempel en del av i de ulike oppgangene.
- Leiligheter med for høye radonverdier ble kartlagt for en tid tilbake. Tidlig i 2021 startet arbeidet med å innføre radonreducerende tiltak i leiligheter med forhøyet radonnivå. Det ble innført tiltak for fire andeler til å begynne med. Videre plan er å innføre tiltakene stegvis for å se på effekten av tiltakene. Kartleggingen av effekten er pågående og resultatene vil være grunnlaget for arbeidet videre.
- Vinduene i gården ble skiftet ut i 2014, og garantitiden har gått ut. Bykle Vindu kan fremdeles kontakte vedr. utskiftning og reparasjon, og man kan melde inn dette via hjemmesiden vår. Kostnader for utbedring følger ansvarsfordelingen som er informert om på samme nettside, styret må kontaktes der utbedringer ligger innenfor borettslagets ansvar. Styret er i ferd med å ferdigstille en vedlikeholdsavtale med Bykle Vindu AS.
- Vi har hatt flere enkeltsaker knyttet til lekkasjer fra rørene våre. En av sakene forårsaket relativt omfattende skader i to andeler. Generelt er rørsituasjonen i gården bekymringsverdig. Styret har på bakgrunn av dette opprettet et eget prosjekt for renovasjon/oppgradering av rør. Dette er et pågående arbeid der vi er i dialog med flere tilbydere.
- Gårdens to fellesvaskerier ligger i hhv Krebs Gate 17 og Hegermanns Gate 12. I 2020 er vaskeriene i Krebs gate oppgradert med to nye vaskemaskiner og vaskeriet i Hegermannsgate er oppgradert med en ny tørketrommel. I tillegg har



styret inngått en årlig serviceavtale med Jako som har rensset maskiner som i februar har foretatt nødvendig vedlikehold på samtlige maskiner.

- Flott å se at lekeplassen blir brukt mye. Husk og holde avstand i disse koronatider. Selv om vaktmester rutinemessig går over og sjekker, er det fint om styret får beskjed fra brukerne (eller ledsagerne) om noe må fikses.
- Gården har i samarbeid med forretningsfører (OBOS) installert digitalt nøkkelssystem i samtlige oppganger og Trafoen. Nøklene er tilgjengelige via en app som heter Unlock (led mer om OBOS nøkkel på OBOS hjemmesider)
- Vi hadde i vinter problemer med det elektriske anlegget i Omsens gate 13 a og b - med svært hyppige strømbrudd. Det ble gjennomført utskiftning av effektbryter og en balansert lastfordeling. Ny effektbryter gir mulighet for økt effekt ut til boligene ved justeringer, er justerbar fra 200 A til 400 A. Bytte av 3 fordelingsskap må foretas før forsterkning av den eksisterende installasjon i Omsens gate 13 a, en jobb som snart vil bli gjort.
- Godt oppmøte og deltagelse både på koronatilrettelagte vår- og høstdugnad. Takk for det! Vi håper vi snart kan få en mer normal dugnad, blant annet er det behov for gjennomgå alle oppganger for å fjerne hensatte ting. I tillegg ønsker vi å gjenoppta tradisjonen med servering av dugnadsmat.

Vår kjære bygård begynner å bli eldre og det merker vi nå godt på en god del av situasjonene som dukker opp som må utbedres akutt. I en del saker dekkes følgeskader av byggforsikringen, men ofte er borettslaget ansvarlig for å utbedre selve årsaken til skaden. Noen saker som fortjener å nevnes spesifikt da de har kostet en god del tid og / eller penger:

- Det har vært fuktproblematikk ved fellesvaskeriet i Krebsgt, dette håndteres
- Vannlekkasjer i fellesareal fra innebygde varmtvannsberedere og lignende innretninger innebygd i tak på loft
- Sølvkre i mengder i en leilighet som tilsier at det er fukt i deler av bygget som borettslaget har ansvaret for, dette har vært krevende å håndtere, men vi er i gang med utbedringer.
- Flere skader på fasade etter lekkasjer fra takterrasser
- Vannskader fra bad med skader på bygningskroppen
- Skader på tak over utbygde leiligheter
- Takvinduer som må byttes fortløpende
- Kontinuerlig skifte av belysning i fellesarealer når disse slutter å fungere
- Utbedringer av skade på murpuss og vegger i oppganger.

Vi glade for å bo i denne flotte gården med et så godt samhold, og vi i styret har fulgt opp det løpende arbeidet som det er i en så stor gård etter beste evne. Styret vil virkelig takke medlemmene i Trafogrupper, Hagegrupper, Oksebrygg og alle andre beboere som bidrar til at Frankrikegården har et så godt bomiljø.



TRAFUGRUPPAS ÅRSBERETNING

Trafoen fikk stå mer eller mindre uberørt i året som gikk. I tråd med myndighetenes smittevernsråd stengte vi trafoen for besøk og utleie.

Så og si alle av arrangementene i Trafogrupperas regi ble også avlyst, inkludert sommerfesten, fotballkampen og sykkelløpet.

En stille juni måned ble brukt til å sette inn nytt kjøkken og dusjkabinett. Bare synd at ingen har fått anledning til å bruke noe av det enda.

Det eneste arrangementet vi følte var trygt nok å gjennomføre, var julegrantenning, som gikk som smurt. Vi fikk til og med besøk av skolekorpset. Noe som hevet hyggefaktoren betraktelig. Gårdens beboere er flinke til å synge, de, men julestemningen blir til å ta og føle på når fantastiske musikanter stemmer i med trompeter, tromboner og fløyter.

Pernille Dybwad gikk ut av Trafogruppera etter sju flotte år med iherdig jobbing. De siste fem som leder. Hun fortsetter som 'konsulent' i uoverskuelig framtid.

I tillegg forsvant Mari Torset, Anne Wold og Grete Narvestad etter lang og tro tjeneste. Tusen takk til dem alle for fabelaktig innsats og mange arrangementer.

Inn kom June Lien, Kristin Flacké, Nora Holand Hay og Jon Grov.

I tillegg fortsetter Camilla Løw og Eli Hals Bjelland med Lars Sundsbø som ny leder.

Det er beklagelig at ikke Trafogruppera kunne hjelpe til å lette på korona-trykket.

Men i essens er det jo en sosial møteplass for sosiale tilstelninger, og det er jo nettopp det sosiale man har skullet unngå i året som gikk.

Vi krysser fingrene for at det hele letter opp i tiden framover, sånn at vi kan bruke både bygget og området rundt for sosial trivsel sammen med alle våre gode naboer.



HAGEGRUPPAS ÅRSBERETNING

Våren er i anmarsj og vi har mye å glede oss til. I år kan vi forvente en tidligere blomstring i hagen, dette fordi vi la ned mange vårløk i felles blomsterpotter på høstdugnaden.

En del sommerblomster blir nå sådd og odlet frem i vårt hagerom. Hilde Henriksen, nytt medlem i hagegruppen, har gjort en stor innsats her. Vi har også fått god hjelp av vaktmester. Det er satt inn flere hyller og fint plantelys, og rommet fungerer nå som et meget bra arbeidsrom.

Olav Schreurs har i mange år tatt ansvar for frukttrærne og diverse buske nederst i gården. Hagegruppen ønsker å takke for alt arbeide som er blitt lagt ned i hagen, til stor hjelp og glede for alle oss som bor her. Dette arbeidet blir nå gjort av trepleier og hagegruppen.

Biebedet vil bli sådd på nytt i år. Ved siden av biebedet er det kommet flere plantekasser. Dette er blitt et fint hjørne for hyggelig sosialt samvær. Det er plantet storkroser langs sykkelgjerdet nederst i gården

Ellers har hagegruppen lagt ned tid på vedlikehold og lusing av hekk og blomsterbed i ytre og indre gård.

Hagegruppen har fått tilbake ansvaret for kontakt med trepleier.

OKSEBRYGGS ÅRSBERETNING

Som på alle samfunnsområder har aktiviteten i Oksebrygg også vært på et minimumsnivå i 2020. Bryggeriet har likevel vært i jevnlig i bruk av enkeltbryggere, men det har ikke vært noen fellesbrygg eller brygging til dugnader og sommerfest som vi pleier. Svært gledelig har Oksebrygg fått et par nye medlemmer, mens vår mest aktive og entusiastiske brygger Jonatan beklageligvis har flyttet. Vi håper på bedre tider og mer brygging i tiden framover.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 742 524.

Dette er ca kr 336 000 enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt. Dette budsjetteres ikke for da skatten har sin motpost under kommunale avgifter. Videre har styret etablert et underregnskap for trafo hvor også leieinntektene fremgår.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra Bysykkelstativ.

Kundeutbytte fra Gjensidige, kr 77 461, fremgår under finansinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 827 976.

Dette er ca kr 397 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold. Her var det budsjettet med blant annet radontiltak og nødvendig bytte av vinduer. I løpet av året har det utviklet seg behov for andre strakstiltak som har utsatt disse oppgavene, blant annet behov for etablering av overvannskum, arbeid med råteskader samt bytte av soilrør. For nærmere informasjon om status radontiltak, se styrets arbeid.

Kostnader andre anlegg er en ny post i regnskapet og vedrører underregnskap for trafo. Det er ønskelig for styret å få en bedre kontroll og oversikt over driften av trafoen, derfor er det besluttet å presentere dette slik.

Energiprisene har vært historisk lave i 2020, noe som viser seg med et positivt resultat mot budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 2 616 307 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Disse fremgår både av note for lån og disponible midler, og utgjorde for året 2020 kr 2 685 396.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 253 472 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

Styret har budsjettert med konsulentbistand for å kartlegge tilstand soilrør. Det er ønskelig å starte et forprosjekt med fremtidig bytte/vedlikehold av disse. Videre er det nødvendig med en profesjonell gjennomgang av takvinduer, en sak som har vært på styrets agenda over flere perioder. Selve kostnaden til gjennomføring av eventuelle tiltak er ikke budsjettert for da omfanget er ukjent før rapport foreligger. Radontiltak, planlagt i 2020, vil bli påbegynt første kvartal 2021. Samlet har styret derfor budsjettert med kr 130 000 til konsulentbistand og kr 800 000 til ovennevnte tiltak inkludert de ordinære kostnader som gjerne påløper i løpet av et år.

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 tilsvarende 2019 nivå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 104 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kv VIII Borettslag.

Lån

Torshov Kv VIII Borettslag har to lån med flytende rente. Ett i Eika og ett i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21. Innkreving til dekning av renhold ble fra samme dato regulert opp med kr 45 fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Torshov KV 8 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Torshov KV 8 Borettslag.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-09 09:25:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: H02T7-XEJZF-EUJMF-ETC8G-FOPO0-YAIEB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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.	2 232 844	2 358 739	2 232 844	2 253 472
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 616 307	2 435 475	2 241 000	2 502 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 50 223	52 141	43 000	40 000
Tilbakeføring tidl.underegnskap	19 39 494	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -2 685 396	-2 613 511	-2 709 000	-2 748 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	20 628	-125 895	-425 000	-206 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 253 472	2 232 844	1 807 844	2 047 472

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 516 554	2 655 682
Kortsiktig gjeld	-263 082	-422 838
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 253 472	2 232 844



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 614 660	9 156 416	9 406 000	9 773 000
Andre anlegg (Trafo)	10	115 767	0	0	0
Andre inntekter	3	12 097	173 233	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 742 524	9 329 649	9 406 000	9 773 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 274	-35 250	-36 000	-38 500
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-257 500
Avskrivninger	15	-50 223	-52 141	-43 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-17 290	-16 128	-18 000	-17 000
Andre honorarer					-15 000
Forretningsførerhonorar		-214 565	-208 520	-216 000	-221 000
Konsulenthonorar	7	-138 145	-241 977	-250 000	-180 000
Drift og vedlikehold	8	-1 325 134	-994 982	-1 800 000	-1 406 000
Forsikringer		-628 019	-564 883	-636 000	-732 500
Festeavgift		-191 938	-191 938	-192 000	-192 000
Kommunale avgifter	9	-1 894 184	-1 803 889	-1 695 000	-1 746 000
Andre anlegg (Trafo)	10	-116 915	-2 333	0	-50 000
Energi		-84 705	-125 217	-130 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-690 854	-678 434	-699 000	-703 000
Andre driftskostnader	11	-1 200 729	-1 302 992	-1 260 000	-1 242 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 827 976	-6 468 684	-7 225 000	-6 961 000
DRIFTSRESULTAT		2 914 548	2 860 965	2 181 000	2 812 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	86 782	91 738	60 000	40 000
Finanskostnader	13	-385 023	-517 228	0	-350 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-298 241	-425 490	60 000	-310 000
ÅRSRESULTAT		2 616 307	2 435 475	2 241 000	2 502 000
Til opptjent egenkapital		2 616 307	830 966		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 604 509		



14

Torshov Kv VIII Borettslag

BALANSE			
		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 932 890	16 932 890
Andre varige driftsmidler	15	1 382 507	1 432 730
SUM ANLEGGSMIDLER		18 315 396	18 365 619
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		24 261	35 764
Kundefordringer		0	10 070
Forskuddsbetalte kostnader		0	690 854
Andre kortsiktige fordringer	16	8 951	7 566
Driftskonto OBOS-banken		1 201 708	289 635
Driftskonto OBOS-banken II		101 017	15 666
Sparekonto OBOS-banken		1 179 358	1 573 516
Innestående i andre banker		1 259	32 611
SUM OMLØPSMIDLER		2 516 554	2 655 682
SUM EIENDELER		20 831 950	21 021 301
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 563 * 100		56 300	56 300
Opptjent egenkapital		3 486 767	830 966
SUM EGENKAPITAL		3 543 067	887 266
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 105 801	18 791 197
Borettsinnskudd	18	920 000	920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 025 801	19 711 197
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		107 346	72 077
Leverandørgjeld		146 480	294 489
Påløpte renter		860	1 467
Tidl. underregnskap	19	0	39 494
Annen kortsiktig gjeld	20	8 396	15 311
SUM KORTSIKTIG GJELD		263 082	422 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 831 950	21 021 301
Pantstillelse	21	34 400 704	34 400 704
Garantiansvar		0	0



Oslo, 24.03.2021
Styret i AL Torshov Kv 8 Borettslag

Hanne Riise-Hanssen/s/

Karen Vinje Besteland/s/

Kristoffer Grundström/s/

Ellen Wanda Lange/s/

Magnus Bøhler Ludvigsen/s/

Aina Nessøe/s/

Solfrid Skailand/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 168 292
Internett/TV	698 100
Parkering	324 000
Trappevask	214 800
Eiendomsskatt	201 568
Bodleie	16 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 623 160

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 614 660

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bysykkel	12 025
Utleie	72
SUM ANDRE INNTEKTER	12 097

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-22
Arbeidsgiveravgift	-35 253
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 001
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 274

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 2019/2020, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 18 423, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 290.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-80 942
OBOS Prosjekt AS	-3 588
OPAK AS	-39 781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 834
SUM KONSULENTHONORAR	-138 145

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-421 581
Drift/vedlikehold VVS	-239 728
Drift/vedlikehold elektro	-23 121
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-342 002
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 476
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 680
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-100 954
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 303
Egenandel forsikring	-80 000
Kostnader dugnader	-26 288
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 325 134

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-198 981
Vann- og avløpsavgift	-938 613
Feieavgift	-33 610
Renovasjonsavgift	-722 979
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 894 184

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG (Trafo)**

Saldo 01.01.2020 150 000

INNTEKTER ANDRE ANLEGG

Felleskostnader	96 660
Leieinntekter	19 107

SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG 115 767

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Drift/vedl.hold	-7 486
Administrasjon	-12 600
Inventar	-96 829

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG -116 915

SUM ANDRE ANLEGG -1 148

Saldo 31.12.2020 148 852

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

Container	-56 754
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 054
Liftleie	-8 580
Verktøy og redskaper	-7 801
Driftsmateriell (h.sak maling og jernvare)	-11 017
Lyspærer og sikringer	-6 348
Vaktmestertjenester	-621 561
Renhold ved firmaer	-291 441
Snørydding	-74 559
Andre fremmede tjenester (h.sak radontiltak, OBOS nøkkel)	-49 268
Trykksaker	-2 416
Kurs	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 423
Andre kontorkostnader	-16 139
Porto	-4 362
Drivstoff gressklipper	-1 178
Bilgodtgjørelse	-147
Bankgebyr	-5 568
Velferdskostnader	-5 614
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 200 729

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	332
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 842
Renter bank	9
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 138
Kundeutbytte fra Gjensidige	77 461
SUM FINANSINNTEKTER	86 782

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr lån i Eika Boligkreditt, EIKA3	-190 855
OBOS Boligkreditt OBBKO1	1 467
Renter og gebyr lån i OBOS Boligkreditt OBBKO2	-195 520
Eika Boligkreditt EIKA2	-50
Andre rentekostnader	-65
SUM FINANSKOSTNADER	-385 023

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Saldo 1.1	4 494 443
Tilgang 2002/2002	15 449 908
Tilgang 2003	2 085 572
Avskrevet tidligere år	-5 097 033
SUM BYGNINGER	16 932 890

Gnr.225/bnr.64 -70, 104, 106, 108, 110, 147, 151, 153, 198, 200 og 202.

Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 1/1 1951.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Vaskemaskin nr. 2**

Kostpris	26 840	
Avskrevet tidligere	-26 839	1
Luftavfukter AMT 60		
Tilgang 2020	87 088	
Avskrevet tidligere	-14 515	
Avskrevet i år	-12 441	
		60 132
Vaskemaskin		
Kostpris	26 929	
Avskrevet tidligere	-26 928	1
Velhus		
Tilgang 2006	1 889 104	
Avskrevet tidligere	-528 948	
Avskrevet i år	-37 782	
		1 322 373
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 382 507

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-50 223****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	8 951
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 951

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

EIKA3 (tidl. EIKA2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015 -18 579 828

Nedbetalt tidligere 8 868 391

Nedbetalt i år 2 348 064

-7 363 373

OBOS-banken OBBKO2 (tidl. OBBK01)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -4 000 000

Økning 2017 -8 000 000

Økning 2018 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 4 920 240

Nedbetalt i år 337 332

-8 742 428

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-16 105 801****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Tilleggsinnskudd -920 000

SUM BORETTSINNSKUDD -920 000**NOTE: 19****Tidl. underregnskap i balansen**

Leie 0

Drift/vedl.hold 0

Inventar 0

Sum underregnskap 0**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer 70

Annen kortsiktig gjeld -8 466

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -8 396



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	920 000
Pantelån	16 105 801
TOTALT	17 025 801

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 932 890
TOTALT	16 932 890



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@torshovkvartal8.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servicesentral. Vaktmesteren er tilstede mandag, onsdag og fredag samt på dugnader og for ekstraordinære arbeidsoppgaver. Siden vaktmester har mange oppgaver, er det viktig at henvendelser om bruk av hans tid går via styret. Kontaktinfo står på våre hjemmesider.

Renhold

Borettslaget har hatt avtale med Odin Renhold om renhold av fellesarealene. Fra mai vil Absolutt Rent overta denne avtalen.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Én parkeringsplass disponeres av styret. Det har vært liten omsetning av parkeringsplasser i denne styreperioden som tidligere, så kun fem fra ventelista har fått plass i 2019. Det er nå 43 andelseiere på ventelisten, med lengste ventetid siden 2010.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangene og leilighetene bestilles gjennom styret.

Vaskeriene

Gården har to fellesvaskerier: Ett i Hegermanns Gate 12 B og ett i Krebs' Gate 17. Begge vaskerier er pusset opp og rehabilitert i senere tid. Vaskemaskiner og tørketromler er imidlertid av varierende standard og alder, og styret vurderer utskiftning fortløpende. To vaskemaskiner er skiftet ut i 2019 for å redusere reparasjonskostnader.

Generelt er det viktig at alle som bruker vaskeriene følger de nye retningslinjene som nå er satt opp. Dette er med på å holde det rent og trivelig. Husk å registrere i bestillingsboka før du tar i bruk maskiner, og hold vasketidene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80653200. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Styret har en avtale med firmaet Firesafe (kjøpt opp Trygg og Sikker) for jevnlig kontroll av slukkeapparatene. I fellesarealene blir de kontrollert hvert år, mens de i leilighetene vil bli kontrollert hvert tredje år.

Brannvarslingsanlegg

Elektro-Nytt gjennomfører hvert år kontroll av det sentrale brannvarslingsanlegget i alle oppganger. I tillegg sjekker de alle leiligheter i en etasje. Dvs. at alle leiligheter blir kontrollert hvert tredje år.

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.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Torshov Kv VIII Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



KABEL-TV OG INTERNETT

Telia er per nå borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Vi har en kollektiv avtale, som gir beboerne rabatt på bredbånd og TV. Denne avtalen er nå løpende, ettersom styret er i gang med å se alternative løsninger og leverandører som er mer fremtidsrettet og billigere.

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 267 500 og gjelder fra styret ble valgt i fjor og frem til i år. Honoraret foreslås regulert årlig med 3%. Foreslått beløp er en økning med 3% mot 2020.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 267 500.



Sak 5

Honorar til varamedlem for ekstra bidrag i styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Anders Tanum har gjennom styreperioden bistått styret med å følge opp løpende saker, både knyttet til fordeling av felleskostnader, traføkonomi, radon og særlig ny internettavtale. Enkelte av disse oppgavene var "arv" fra tidligere styreperioder. Styret mener at Anders bør påskjønnnes for sin innsats og foreslår at han særlig blir honorert for dette arbeidet.

Forslag til vedtak

Som ekstra bidrag til styrearbeidet påskjønnnes varamedlem Anders Tanum kr 15 000. Beløpet gjenspeiler halvparten av et ordinært styremedlems honorar denne perioden.

Sak 6

Stans av loftsutbygginger

Forslag fremmet av: Anders Tanum

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg foreslår for GF at borettslaget ikke godkjenner flere utbygginger i borettslagets loftsarealer, tilsvarende som det ble stans i nye kjellerutbygginger i 2018. Det er mange grunner til dette, for å nevne noen:

1. Begrenset med arealer for felles formål: Vi har veldig begrenset med fellesarealer igjen på loftene i borettslaget (i praksis ingenting i kjeller). På bakgrunn av mengden beboerinns spill i min tid i styret så anbefaler jeg at disse benyttes/utvikles til felles formål i stedet for flere utbygginger. Det er mange forskjellige behov som har vært etterspurt som til en lav kostnad for borettslaget kunne blitt fulgt opp videre, men dette har ikke vært et prioritert fokus for styrene å følge opp. Eksempler er sykkel-/vinterutstyrslagring på sommer og vinter ettersom disponible bodarealer for mange ikke strekker til, utleieboder, underholdning for barn og unge osv.
2. Høye vedlikeholdskostnader for loftsutbygginger: For mange loftsutbygginger så har borettslaget fått høye vedlikeholdskostnader og høyere driftskostnader/-avgifter, som ville vært unngått om arealet ikke hadde vært bygget ut. Kostnadene har vært mange ganger høyere per leilighet i forhold til kjøpsprisen for arealene til respektive andelseiere.
3. Ressurskrevende styrearbeid og kompleksitet rundt utbygginger: En utbygging medfører også omfattende arbeidsinnsats fra styret over tid, som heller bør benyttes til å ta vare på gården for fellesskapet. Og selv denne tiden som legges ned er ikke nok til å sikre at utbygginger er i henhold til gjeldende regelverk for borettslaget (de fleste utbygginger fører med seg overraskelser og merarbeid også i etterkant av ferdigstillelse).
4. Opportunisme og for lav pris: Vi har hatt flere opportunistiske andelseiere som utelukkende har bygget ut for å selge med høy gevinst og flytte herfra, noe de har hatt mulighet til fordi prisen for kjøp av areal er 90 % lavere enn det takstmenn anbefaler for området (også dette av solidaritet for de som ventet på å få bygge ut i mer ryddige former i borettslaget).
5. Utbyggingsmuligheten har nå vært åpen: Vi åpnet for noen år siden opp for nye utbygginger fordi det brått hadde blitt stoppet og man ønsket at de som da ble forhindret skulle få muligheten (delvis av solidaritet). Det har de fått nå over de siste syv årene, slik som det ble argumentert med at var rettferdig.

Jeg mener med dette som grunnlag at det er til det beste for borettslaget at det ikke godkjennes flere utbygginger i Torshov Kv. VIII. Jeg er positiv til at det har vært utbygginger over mange år som har utviklet gården videre, og med dette utnyttet dens potensiale for å skape gode steder å bo. Vi har selv bodd syv år i én leilighet som ble



bygget ut 1990 og som da er én av de totalt 80 utbygde leilighetene. Nå mener jeg imidlertid at det ikke burde fortsette lenger.

Alle som har vært i styret vet at det både er utfordrende å si nei til en søknad om utbygging i praksis, selv om det ikke er hensiktsmessig for borettslaget i mange situasjoner. En full stans er derfor i praksis eneste reelle alternativ med mindre man ønsker at alle fellesarealer vi har forsvinner. Dette har også vært diskutert i styret de siste fire årene uten at det har resultert i en konkret behandling av GF.

Styrets innstilling

Styret er delt i denne saken, og kan ikke enstemmig stille seg bak dette forslaget

Forslag til vedtak

Borettslaget godkjenner ikke flere utbygginger i borettslagets loftsarealer, tilsvarende som det ble stans i nye kjellerutbygginger i 2018.



Sak 7

Formalisering av praksis for fordeling av felleskostnader - endring av vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Se vedlegg for saksbeskrivelse

Styrets innstilling

Styret er omforent rundt dette forslaget og ser ingen annen måte å sikre at vår praksis er formalisert.

Forslag til vedtak

På bakgrunn av dette foreslår styret en vedtektsfesting av vår etablerte praksis med en justering av punkt 6-1 (1) i borettslagets vedtekter.

Nåværende: "Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19."

Forslag ny tekst: "Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, eller endret i tråd med borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen ligger i detaljert form som vedlegg til vedtektene."

Vedlegg

1. FORMALISERING AV PRAKSIS FOR FORDELING AV FELLESKOSTNADER.pdf



A. FORMALISERING AV PRAKSIS FOR FORDELING AV FELLESKOSTNADER (forslag fra Styret)

Bakgrunn:

Felleskostnadene i vårt borettslag ble høsten 2019 justert for samtlige andelseiere, slik at alle følger den etablerte praksisen i borettslaget de siste tiårene. Dette var resultatet av et omfattende arbeid over flere styreperioder, både for å forstå historikken rundt fordelingen og de juridiske aspektene ved vår situasjon.

Vår etablerte praksis for fordeling av felleskostnader er i hovedsak basert på areal i og innebærer at større leiligheter betaler mer enn mindre leiligheter. Bruksareal for grunnflate av opprinnelig leilighet og for utbygd areal (unntatt hems over eget areal) er hovedgrunnlaget for beregning av de variable felleskostnadene etter en standard kvadratmeterpris og fordelingsnøkkel. Fordelingsnøkkelen består av flere komponenter med en viss kompleksitet. Dette er for å få med seg de elementer som ligger i dagens praksis som f.eks tar høyde for utbygginger/sammenslåinger. Trappevask, trafodrift/-vedlikehold og internett/TV kommer utover dette som faste beløp i de totale felleskostnadene.

Hva som er gjeldende praksis har vært et krevende arbeid å avdekke da det opp igjennom tiden har vært ulike måter å fordele felleskostnadene på siden Borettslaget Torshov Kv. VIII ble etablert i 1957. Det er utvilsomt gjort flere formalitetsfeil i borettslaget historisk sett, men det er likevel ikke juridisk grunnlag for å tilbakeføre vår etablerte praksis med en fordelingsnøkkel til hva den var ved stiftelsen av borettslaget. Dette fordi det ikke er mulig å få avklart hva den opprinnelige fordelingen var grunnet de mange endringer som er gjennomført opp igjennom årene. Den nåværende etablerte praksisen ble sist revidert på slutten av 90-tallet, men ble da aldri godt nok dokumentert utover å ha blitt implementert. De justeringer som måtte gjøres i 2019 underbygger at dette ikke har blitt fulgt opp godt nok de siste 20 årene, på bekostning av både beboere og fellesskapet i Torshov Kv. VIII. Den fordelingsnøkkelen vi har nå (formelen nedenfor), er en matematisk utledning av det som er og har vært gjeldende praksis.

Denne saken har vært oppe i flere tidligere GF, og historien ble gjennomgått av styret på Generalforsamlingen 2017 (se protokoll på Vibbo).

Begrunnelse for vedtaket:

Både Styret og OBOS ser etter denne komplekse saken med lang historikk et tydelig behov for at vår praksis blir dokumentert for borettslaget. På denne måten unngår vi situasjoner i fremtiden der det den enkelte andelseier blir belastet avviker fra felles praksis.

Justeringen av felleskostnadene er altså allerede gjennomført i henhold det som er gjeldende praksis. Dette var nødvendig gitt at man ikke fullt ut hadde fulgt praksis for alle andeler. Det vedtaket styret nå ber om tilslutning til vil IKKE nå medføre endringer i den enkeltes husleie. Vedtaket innebærer en formalisering og dokumentasjon av reglene, dette med bakgrunn i at styret ønsker åpenhet, tydelighet og forutberegnelighet rundt beregning av felleskostnadene. Dette sikrer en enhetlig håndtering for fremtiden.



Forslag til vedtak:

På bakgrunn av dette foreslår styret en vedtektsfesting av vår etablerte praksis med en justering av punkt 6-1 (1) i borettslagets vedtekter.

Nåværende: "Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19."

Forslag: "Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, eller endret i tråd med borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen ligger i detaljert form som vedlegg til vedtektene."

Forslaget legger til grunn at fordelingsnøkkelen blir dokumentert som vedlegg, og da med følgende formulering.

Borettslaget Torshov Kv. VIII fordeler i hovedsak sine felleskostnader basert på areal, med mindre det er spesifikke faste kostnader som fordeles likt etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk (spesifikt trappevask, trafodrift/-vedlikehold og internett/TV ved siste vurdering).

Bruksareal for grunnflate av opprinnelig leilighet og for utbygd areal (unntatt hems over eget areal) er hovedgrunnlaget for beregning av de variable felleskostnadene etter en standard kvadratmeterpris og fordelingsnøkkel. Følgende prinsipper er gjeldende for fordelingsnøkkelen:

- 27 % reduksjon i kvadratmeterpris i grunnflate over 80 m² i ikke utbygde leiligheter
- 4 % reduksjon i kvadratmeterpris i første etasje
- 27 % reduksjon i kvadratmeterpris for utbygd areal i kjeller/loft og hems utenfor utbygd loftsareal (hems over utbygd areal er ikke medregnet i grunnlag)
- 4 m² reduksjon på utbygd areal om bod er integrert i dette arealet av leilighet; forutsetter at areal benyttes som bod i leilighet og at andel ikke disponerer bod i fellesarealer

Fra disse prinsippene følger fordelingsnøkkelen med følgende oppsett og detaljert formel:

Kvadratmeterpris * (Grunnareal + Utbygd areal - Reduksjon ved stor leilighet)
 $K * (A_x * (1 - F * 0.04) + (A_u + A_{12} - B) * 0.73 - S * (A_x - 80) * ((1 - F * 0.04) - 0.73))$



K = Standard kvadratmeterpris

A_x = Grunnflate i BRA for opprinnelig leilighet i 1.-4. etasje

A_u = BRA for utbygd kjeller/loft

A_{in} = BRA for hems over utbygd loft

A_{ut} = BRA for hems utenfor utbygd loft

B = BRA-reduksjon på 4 m² for bod integrert i utbygd leilighetsareal; verdi 4 eller 0

S = Stor leilighet med areal over 80 m², ikke utbygd; binær verdi 0 eller 1

F = Leilighet i første etasje; binær verdi 0 eller 1



Sak 8

Endring av retningslinjer for sammenslåing av andeler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I forbindelse med opprydning og påfølgende justering av felleskostnader i borettslaget etter felles etablert praksis, så ble det identifisert av beboer at nyere tids retningslinjer for sammenslåing av andeler avviker fra etablert praksis. Da vi ikke har anledning til å endre etablert praksis i tråd med dette, så ser Styret det som nødvendig å endre disse retningslinjene.

Styrets innstilling

Styret er omforent rundt dette forslaget og det juridiske, og mener dette er viktig for at vi ikke skal ha motstridende formelle praksiser.

Forslag til vedtak

Endre retningslinjer for "Sammenslåing av andeler", punkt 4.

Nåværende: "Det skal betales ny husleie lik summen av de to leilighetene. I fratrekk kommer evt. avgifter som normalt beregnes pr. andel."

Forslag til ny tekst: "Det skal betales husleie for ny leilighet basert på nye arealer etter gjeldende praksis for fordeling av felleskostnader."



Sak 9

Endring av vedtekter mht fremleie

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra og med 1. januar 2020 gjelder nye regler for kortidsutleie i borettslag og eierseksjonssameier. Kortidsutleie defineres som utleie under 30 dager. For borettslag gis andelseier en rett til å kortidsutleie i inntil 30 dager pr. år

I borettslagsloven er dette tatt inn i § 5-4 (endringen i kursiv):

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Vedtektene punkt 4-2 regulerer overlating av bruk av andelen. I punkt (3) er ovennevnte bestemmelse fra borettslagsloven tatt inn. Styret foreslår at vedtektene oppdateres slik at endringen i borettslagsloven gjenspeiles i vedtektene. Dette for klarhet hva andelseier har anledning til, ulik formulering kan skape usikkerhet om hva som gjelder.

Styrets innstilling

Styret er omforent om dette forslaget. Det bidrar til informasjon og ryddighet i reglene om fremleie.

Forslag til vedtak

Vedtektene punkt 4-2 (3) endres fra

Nåværende: Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning, til

Ny: Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til

andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Sak 10

Reduksjon av antall parkeringsplasser

Forslag fremmet av: Nora Holand

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

Biloppstillingsplassene beslaglegger et stort areal i den fantastiske bakgården vår. Det er per nå i praksis 10 års ventetid på å disponere biloppstillingsplass i borettslaget, noe som medfører liten reell mulighet for majoriteten av beboerne til å benytte seg av dette godet. Dersom den private parkeringsløsningen reduseres kan det i de kommende årene frigjøre plass til sykkelparkering, parselhager, skismørebod, kompostproduksjon eller hva fremtiden måtte ønske i Frankrikegårdens fantastiske gårdsrom.

Frankrikebeboerens økende interesse og anskaffelse av elsykler og transportvogner har belyst et større behov for sikker oppbevaring av myke transportmidler. Anskaffelsen av slike sykler vil øke i takt med at Oslos infrastruktur også endrer seg, og siden de nye syklene er kostbare trenger vi å tilrettelegge for bedre oppbevaring av disse, både sommer- og vinterstid.

Ved å redusere antall parkeringsplasser vil det på sikt være mulig å anlegge mer trygge måter å krysse gården på for alle barna som leker i gården. Om man eksempelvis fjerner en tredjedel av parkeringsplassene vil det være mulig å anlegge en trafikkfri gangvei mellom vest- og østsiden av gården på sydsiden av trafoen.

Per nå koster biloppstillingsplass 400 kr/mnd i måneden, noe som er vesentlig under «markedspris». Til sammenligning koster beboerparkering uten fast plass i gatene rundt gården 450 kr/mnd og leie av egen biloppstillingsplass i området fra 1000 kr/mnd og oppover. Det vil derfor være mulig og rimelig å øke prisen for å disponere biloppstillingsplass uten at dette vil gå ut over borettslagets samlede inntekter.

Det presiseres at det i forslaget ikke ligger føringer på hvordan reduksjonen bør gjennomføres, eller hvilke alternative løsninger som skal lages. Eksempelene er kun tatt med for å illustrere muligheter. Jeg har også stor forståelse for at flere beboere er avhengig av bil av ulike grunner, og at dette bør ivaretas i prosessen.

Styrets innstilling

Styret er delt i denne saken, og kan ikke enstemmig stille seg bak dette forslaget

Forslag til vedtak

Styret bes arbeide for en gradvis og vesentlig reduksjon i antall biloppstillingsplasser i bakgården. Dette gjøres ved å sette køordningen for fordeling av plasser på pause inntil man har funnet en god løsning for sykkeloppbevaring, trafiksikkerhet og utredet muligheten for å gjøre andre tiltak som i større grad vil gjøre at arealene kommer alle borettslagets beboere til gode.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen har i sitt arbeid lagt ut informasjon om behov for å rekruttere til styret via «styret informerer», trafosiden på facebook, oppslag i oppgangene, i tillegg til direktesamtaler med flere.

Arbeidet har medført at vi har rekruttert kandidater til de ledige styremedlemvervene.

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som styreleder foreslås Anders Dybwad

H14

Bodd i gården siden 2004,

Spesialsykepleier, jobber med beredskap og har tidligere styreledererfaring

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås: Pernille Eckhardt Vik Johnsen, Pia Lande og Jennifer Goff

Jennifer Goffman

H16a

bodd i gården siden 2015. Kommer opprinnelig fra USA og har bodd i Norge siden 2008. Opptatt av natur, musikk, og politikk. Jobber som ruskonsulent i Lillestrøm kommune.

Pernille Eckhardt Vik Johnsen:

Nyinnflyttet i gården i PK 12 Fått god erfaring med ombygging, oppussing og søknadsprosesser.

Jobber med forretningsutvikling og prosjektledelse. IT kyndig.

Pia Lande

Omsens 11

Opprinnelig fra Haugalandet.

Bodd i gården siden 2019 da hun flyttet tilbake til Norge etter flere år i utlandet som jurist for FN i bla NY, Syria, Canada og London

Har tidligere styreledererfaring fra et borettslag på grunerløkka.

Jobber nå for staten, og trives i gården sammen med sin datter på 4år

C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås: Kristoffer Grundström

(Går inn i Magnus Bøhler Ludvigsen sitt siste år)

D. Som varamedlemmer foreslås det å beholde de to som ikke er på valg, og unnlate å velge inn to nye. Styret har ikke behov for mer enn 2 vara.



E. Som valgkomité for 1 år foreslås: Line Flo og Helge Moe Eriksen

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Anders Dybwad

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Jennifer Goff

Pernille E. Vik Johnsen

Pia Lande

Valg av 1 Styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Kristoffer Grundström



Sak 12

Valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 Medlem Velges for 1 år

Helge Moe Eriksen

Line Flo



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](mailto: oef@obos.no)

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