



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 989
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 04.06.2021

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 601 350	8 584 546
Sum inntekter		8 601 350	8 584 546
Kostnader			
Lønnskostnad		303 215	314 268
Annen driftskostnad		5 311 611	11 439 502
Sum kostnader		5 614 826	11 753 771
Driftsresultat		2 986 524	-3 169 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 751	122 663
Sum finansinntekter		102 751	122 663
Annen finanskostnad		797 396	1 002 599
Sum finanskostnader		797 396	1 002 599
Netto finans		-694 645	-879 936
Ordinært resultat før skattekostnad		2 291 879	-4 049 161
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 291 879	-4 049 161
Årsresultat		2 291 879	-4 049 161
Totalresultat		2 291 879	-4 049 161
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 291 879	-4 049 161
Sum overføringer og disponeringer		2 291 879	-4 049 161



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		12 947 611	12 947 611
Sum varige driftsmidler		12 947 611	12 947 611
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 947 611	12 947 611
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			16 045
Andre fordringer		149 585	547 526
Sum fordringer		149 585	563 571
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 321 456	6 549 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 321 456	6 549 036
Sum omløpsmidler		5 471 041	7 112 607
SUM EIENDELER		18 418 652	20 060 218

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 900	15 900
Sum innskutt egenkapital		15 900	15 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 191 101	22 482 980
Sum opptjent egenkapital		-20 191 101	-22 482 980
Sum egenkapital		-20 175 201	-22 467 080
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 405 045	41 808 978
Sum annen langsiktig gjeld		38 405 045	41 808 978
Sum langsiktig gjeld		38 405 045	41 808 978
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 463	14 366
Leverandørgjeld		62 897	618 738
Annen kortsiktig gjeld		122 448	85 216
Sum kortsiktig gjeld		188 808	718 320
Sum gjeld		38 593 853	42 527 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 418 652	20 060 218



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446398

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 989
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 04.06.2021

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: 955 361 989
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 601 350	8 584 546
Sum inntekter		8 601 350	8 584 546
Kostnader			
Lønnskostnad		303 215	314 268
Annen driftskostnad		5 311 611	11 439 502
Sum kostnader		5 614 826	11 753 771
Driftsresultat		2 986 524	-3 169 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 751	122 663
Sum finansinntekter		102 751	122 663
Annen finanskostnad		797 396	1 002 599
Sum finanskostnader		797 396	1 002 599
Netto finans		-694 645	-879 936
Ordinært resultat før skattekostnad		2 291 879	-4 049 161
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 291 879	-4 049 161
Årsresultat		2 291 879	-4 049 161
Totalresultat		2 291 879	-4 049 161
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 291 879	-4 049 161
Sum overføringer og disponeringer		2 291 879	-4 049 161



Organisasjonsnr: 955 361 989
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

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			
Sum varige driftsmidler		12 947 611	12 947 611
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 947 611	12 947 611
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		149 585	16 045
Sum fordringer		149 585	547 526
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 321 456	6 549 036
Sum omløpsmidler		5 471 041	7 112 607
SUM EIENDELER		18 418 652	20 060 218
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 900	15 900
Sum innskutt egenkapital		15 900	15 900
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	20 191 101	22 482 980
Sum opptjent egenkapital	-20 191 101	-22 482 980
Sum egenkapital	-20 175 201	-22 467 080
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 405 045	41 808 978
Sum annen langsiktig gjeld	38 405 045	41 808 978
Sum langsiktig gjeld	38 405 045	41 808 978
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 463	14 366
Leverandørgjeld	62 897	618 738
Annen kortsiktig gjeld	122 448	85 216
Sum kortsiktig gjeld	188 808	718 320
Sum gjeld	38 593 853	42 527 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 418 652	20 060 218



Organisasjonsnr: 955 361 989
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Torshov Kvartal VII Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 04.06.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styreleder Christian Holst innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Selskapsnummer: 5200 **Selskapsnavn** Torshov Kvartal VII Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Forslag til vedtak: Se sak 1 i innkallingen

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitne:

Forslag til vedtak: Se sak 2 i innkallingen

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Forslag til vedtak: Se sak 3 i innkallingen

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Forslag til vedtak: Se sak 4 i innkallingen

For		Mot	
-----	--	-----	--

Begrense bilkjøring og hastighet på bilkjøring i indre bakgård i Italiagården

Forslag til vedtak: Se sak 5 i innkallingen

For		Mot	
-----	--	-----	--

Få ned kjøring med store kjøretøy inn til indre bakgård

Forslag til vedtak: Se sak 6 i innkallingen

For		Mot	
-----	--	-----	--



Oppussing av oppgangene

Forslag til vedtak: Se sak 7 i innkallingen

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av tillitsvalgte og valgkomite, sett kryss for den/de du stemmer på

Se sak 8 og 9 i innkallingen

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 1 år	Christian Holst	<input type="checkbox"/>
Styremedlem 2 år	Benedicte Brandvoll	<input type="checkbox"/>
Styremedlem 2 år	Kaare Weider	<input type="checkbox"/>
Varamedlem 1 år	Carola Ruud	<input type="checkbox"/>
Varamedlem 1 år	Jonas Krogh Læret	<input type="checkbox"/>
Varamedlem 1 år	Reetta Asikainen Erlien	<input type="checkbox"/>
Varamedlem 1 år	Matthias Bergsvik	<input type="checkbox"/>
Varamedlem 1 år	Tollef Taksdal	<input type="checkbox"/>
Valgkomite 1 år	Thea Kvamme Hartmann	<input type="checkbox"/>
Valgkomite 1 år	Tove Kristin Klinkenberg	<input type="checkbox"/>
Valgkomite 1 år	Tonje Thorn	<input type="checkbox"/>



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Torshov Kvartal VII Borettslag. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5200>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Begrense bilkjøring og hastighet på bilkjøring i indre bakgård i Italiagården
6. Få ned kjøring med store kjøretøy inn til indre bakgård
7. Oppussing av oppgangene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Christian Wilhelm Holst

Sjur Joakim Fretheim

Tonje Harborg Thorn

Hermund Urstad

Kaare Weider



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 protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sjur Joakim Fretheim 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. Årsrapport og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Wilhelm Holst	Hegermanns Gate 21
Styremedlem	Sjur Joakim Frøtheim	Hegermanns Gate 15 B
Styremedlem	Tonje Harborg Thorn	Per Kvibergs Gate 8
Styremedlem	Hermund Urstad	Per Kvibergs Gt 2
Styremedlem	Kaare Weider	Nedre Dramsås 4
Varamedlem	Sofie Bragvin Andresen	Torshovgata 10 I
Varamedlem	Benedicte Beccer Brandvold	Per Kvibergs Gate 2
Varamedlem	Lena Hammerø	Hegermanns Gate 23
Varamedlem	Malene Romestrand	Per Kvibergs Gate 2
Varamedlem	Tollef Taksdal	Per Kvibergs Gt 6

Valgkomiteen

Thea Kvamme Hartmann	Omsens Gt 3
Tove Klinkenberg	Omsens Gate 1 B
Arnt Maasø	Per Kvibergs Gate 6

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Torshov Kvartal VII Borettslag

Borettslaget består av 156 andelsleiligheter. Torshov Kvartal VII Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361989, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Mastrups Gate 2-5
Torshovgata 10
Omsens Gate 1-7
Hegermanns Gate 13-23
Per Kvibergs Gate 2-8

Gårdsnummer: 225

Bruksnummer:

105 107 109 111 113
114 168 170 190 192
194 196 297 60 61 62
63

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 VII 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 20 / 21

Generalforsamling 2020 ble avholdt digitalt. Styret bet seg merke i at flere deltok enn hva vi var vant med fra tidlige avholdte fysiske årsmøter-

Mye av styrets arbeid har vært preget av et år med pandemi, så også våre 11 styremøter i perioden. Noen på møterommet, et par via nett på Teams.

Under perioden er det i gården solgt 9 leiligheter, hvorav 1 på forkjøpsrett. I tillegg har gården solgt et lofts-areal.

Styret har i forbindelse med gårdens ved og vel vært på en rekke befaringer.

I løpet av uke 16 2021 fikk alle gårdens leiligheter ny tv- og nettleverandør. Styret valgte å skifte til Telia, fra Telenor, da både pris og fleksibilitet var bedre.

I løpet av sommeren og høsten 2020 fikk gården nye griller, bålpanner og utemøbler.

Grunnet pandemi ble det ingen folkefest hverken 17. mai eller ved julegrantenning. Lilleborg Musikkorps var ved begge anledninger hyret inn for en liten konsert. Stor jubel fra vinduer og balkonger. Ei heller ble det arrangert sommerfest, fotballkamp, Halloween eller andre fellesaktiviteter for barn og unge.

Det ble avholdt pandemi-dugnad vår og høst. Hver især utførte gårdens beboere flere viktige oppgaver – så som vinteropplag møbler, raking og rydding, maling, sandkassesand og urtekasser. Ny sittekrok er etablert ved sykkelstallet i Per Kvibergsgt

Styret har, basert på erfaringer, forlenget gårds-gartnerens kontrakt. 8 timer pr uke fram til midten av oktober 21.

I september 20 stod Lillegården fram som en oase med ny plen og nye blomster og busker, takket være tilskudd av Grønne midler og en iherdig innsats fra Lillegårdens beboere.

To sykkelkur har som innbruddsikring blitt ikledd «rammeverk» av tre. Ståldører til skurene er bestilt.

Etter målinger av radonstråling høst 18 og høst 19 har styret fått montert fire installasjoner for redusert stråling. Tiltakene synes å være vellykket.

Samtlige elektriske anlegg i gårdens fellesarealer (kjellere) er i løpet av 2019 og 20 kontrollert av Wiig Installasjon. Alle avvik er pr i dag utbedret.

Anticimex har montert rottefangere i flere av gårdens kummer.

Firesafe har kontrollert gårdens brannvarslingsanlegg. Avvik ble løst.

Alle oppganger har nå fått nye calling-anlegg.

Styret har fornyet avtalene med Borettslagservice (vaktmestertjenester),

Vaktmesterkompaniet (snørydding og strøing) og Absolutt Rent (trappevask.) Dette på bakgrunn av at styret stort sett er fornøyd.



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.

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 8 601 350.

Dette er kr 429 350 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke var budsjettert med andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av bolig forkjøpsrett, og salg loftsareal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 614 826.

Dette er kr 1 371 743 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader forbundet med drift- og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 2 291 879 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 5 282 233 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 1 900 000 til større vedlikehold som omfatter maling av trappeoppganger/nye postkasser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 65 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kvartal VII Borettslag.

Lån

Torshov Kvartal VII Borettslag 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.

Det budsjettert med en økning av innkrevningen for kabel TV/internett grunnet ny avtale med Telia. Budsjetteringen av de øvrige felleskostnadene er tilnærmet uendret fra den faktiske innkrevningen i 2020.

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 VII

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov KV VII.

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

Johan Henrik L'orange
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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-06 21:35:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: XP1Y8-T6MM3-MXDTH-QJY45-BSQAN-LWETE

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>

13 av 3



BORETTSLAGET TORSHOV KV VII ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200

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.	6 394 287	290 176	6 394 287	5 282 233
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 291 879	-4 049 161	-91 569	373 431
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	7 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-3 403 933	-1 302 146	-1 266 000	-1 505 000
Kapitalutvidelse ny andel	0	3 955 318	0	0
Investering i aksjer/andeler	0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 112 054	6 104 111	-1 357 569	-1 131 569
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 282 233	6 394 287	5 036 718	4 150 664

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 471 041	7 112 607
Kortsiktig gjeld	-188 808	-718 320
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 282 233	6 394 287



BORETTSLAGET TORSHOV KV VII ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 281 640	8 121 002	8 172 000	8 250 000
Andre inntekter	3	319 710	463 544	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		8 601 350	8 584 546	8 172 000	8 250 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 215	-39 269	-39 269	-39 269
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-14 986	-15 603	-14 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-235 278	-228 648	-236 000	-243 000
Konsulenthonorar	7	-26 679	-92 532	-120 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 492 267	-7 690 960	-2 880 000	-2 680 000
Forsikringer		-499 107	-539 878	-500 000	-516 000
Festeavgift		-163 310	-163 310	-164 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-1 517 049	-1 425 680	-1 392 000	-1 408 000
Energi/fyring		-87 915	-155 154	-160 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-498 000	-466 397	-481 000	-522 000
Andre driftskostnader	10	-777 020	-661 342	-725 300	-1 107 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 614 826	-11 753 771	-6 986 569	-7 090 569
DRIFTSRESULTAT		2 986 524	-3 169 224	1 185 431	1 159 431
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 751	122 663	0	0
Finanskostnader	12	-797 396	-1 002 599	-1 277 000	-786 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-694 645	-879 936	-1 277 000	-786 000
ÅRSRESULTAT		2 291 879	-4 049 161	-91 569	373 431
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 049 161		
Reduksjon udekket tap		2 291 879	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 947 611	12 947 611
SUM ANLEGGSMIDLER		12 947 611	12 947 611
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 742	36 730
Kundefordringer		0	16 045
Forskuddsførte kostnader		142 843	116 599
Andre kortsiktige fordringer		0	394 196
Driftskonto OBOS-banken		551 781	4 173
Sparekonto OBOS-banken		4 769 675	6 544 863
SUM OMLØPSMIDLER		5 471 041	7 112 607
SUM EIENDELER		18 418 652	20 060 218
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 159 * 100		15 900	15 900
Udekket tap	14	-20 191 101	-22 482 980
SUM EGENKAPITAL		-20 175 201	-22 467 080
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	38 405 045	41 808 978
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 405 045	41 808 978
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 419	80 138
Leverandørgjeld		62 897	618 738
Påløpte renter		3 463	6 185
Påløpte avdrag		0	8 181
Annen kortsiktig gjeld	16	26 029	5 078
SUM KORTSIKTIG GJELD		188 808	718 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 418 652	20 060 218
Pantstillelse		50 000 000	50 000 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 05.05.2021
Styret i Borettslaget Torshov Kv VII

Christian Wilhelm Holst /s/ Sjur Joakim Fretheim /s/ Tonje Harborg Thorn /s/
Hermund Urstad /s/ Kaare Weider /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 804 844
Leie Loft/kjeller	1 202 988
Kabel tv/internett	445 848
Forretningslokale	444 290
Parkering	223 200
Eiendomsskatt	115 608
Kabel-TV	16 692
Diverse	16 170
Sykkelparkering	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 284 040

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Sykkelparkering -2 400

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 8 281 640

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av barnevogngarasje 210

Bolig, forkjøpsrett 64 750

Korrigeringer på reskontro 140

Salg, loftsareal 254 610

SUM ANDRE INNTEKTER 319 710

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -28 215

SUM PERSONALKOSTNADER -28 215

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 275 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 986.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS -3 640

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -14 284

Prosjektservice AS -8 755

SUM KONSULENTHONORAR -26 679

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Liftpartner, i forbindelse med oppgradering utemiljø -2 269

Settevik Asfalt AS, gartner og asfalteringsarbeid utemiljø -154 520

Østfold Gress AS, ferdigplen -4 800

Plantasjen Norge AS, beplantning ute -4 806

Tilskudd Grønne Midler, til prosjekt utemiljø 73 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -93 395

Drift/vedlikehold bygninger -482 542

Drift/vedlikehold VVS -97 356

Drift/vedlikehold elektro -346 316



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-223 130
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 044
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-508
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-114 313
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-663
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 492 267

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-129 079
Vann- og avløpsavgift	-889 061
Feieavgift	-26 965
Renovasjonsavgift	-476 509
Refusjon eiendomsskatt 2016/2017	4 565
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 517 049

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 159
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 553
Verktøy og redskaper	-331
Driftsmateriell	-2 762
Vaktmestertjenester	-209 699
Renhold ved firmaer	-290 001
Snørydding	-61 890
Gressklipping	-44 000
Trykksaker	-2 331
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-17 652
Telefon/bredbånd	-2 721
Porto	-5 737
Bank- og kortgebyr	-5 343
Velferdskostnader	-21 391
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-777 020

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	405
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 812
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 502
Kundeutbytte fra Gjensidige	74 032
SUM FINANSINNTEKTER	102 751

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-424 085
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-373 108
Andre rentekostnader	-203
SUM FINANSKOSTNADER	-797 396

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1917	2 837 170
Tilgang 1988	9 379 627
Tilgang 1989	684 753
Tilgang 1990	46 061
SUM BYGNINGER	12 947 611

Tomten er bygslet av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951.

Gnr.225/bnr.60, 61, 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196 og 297.

Borettslaget eier leilighet 146. Innskudd og andel er ikke beregnet og bokført.

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

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-22 500 000
Nedbetalt tidligere	921 836
Nedbetalt i år	582 302
	-20 995 862

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2017	-21 877 430
Nedbetalt tidligere	1 646 616
Nedbetalt i år	2 821 631
	-17 409 183

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-38 405 045**



NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	376
Gebyrer husleie	-94
Gebyrer	-718
Purregebyr husleie	204
Purregebyr	-375
Påløpte kostnader	-25 422
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-26 029



Annen informasjon om borettslaget

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

Borettslagservice ivaretar borettslagets vaktmesterfunksjonen.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles via hjemmeside.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Omsens gate 1B og Per Kvibergs gate 8 og skal brukes i henhold til gjeldene regler. Vaskekort og påfylling av disse gjøres hos styret hver 1. og 3. torsdag i måneden.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57325313. 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.

**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 Kvartal VII Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000



Sak 5

Begrense bilkjøring og hastighet på bilkjøring i indre bakgård i Italiagården

Forslag fremmet av: Øyvind Elvsborg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi vil at indre bakgård skal være trygg for alle og at det skal være et fristed man ferdes uten unødvendig trafikk.

Håndverksbiler, budbiler og annen transport skjer flere ganger hver dag. Kanskje spesielt budbiler har økt betraktelig.

Vi foreslår at det settes opp bommer på de fire veiene som går inn til indre bakgård (se vedlagt illustrasjon med røde merker). I Frankrikegården (vedlagt bilde) har de slike bommer.

Det er mange som har gode grunner for å kjøre inn til oppgang og det må være tilgjengelig for utrykningskjøretøy, handicap transport og renovasjonsbiler. Det må også være mulig å kjøre inn for å laste av og på for beboerne.

Dette vil fortsatt være mulig med bommer som skyves opp.

Styrets innstilling

Forslag om utredning av bommer støttes av styret.

Forslag til vedtak

Styret utreder og legger en plan for fysiske sperrer og eventuelle andre tiltak som har som mål å få ned bilkjøringen og hastighet på kjøringen i indre gård.

Vedlegg

1. Vedlegg sak 5.pdf



Bommer ved røde merker.



Bommer som de har i Franrikegården.



Sak 6

Få ned kjøring med store kjøretøy inn til indre bakgård

Forslag fremmet av: Øyvind Elvsborg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For å minske bilkjøring inn til i indre gård så flyttes søppelskur på den østlige delen av gården inn der det i dag er et redskapsskur/vaktmesterskur for å få plass til alle søppelkasser.

Redskapsskjulet flyttes til der det i dag er søppelskur med litt ombygging.

All søppel samles på et sted og søppelbil slipper å kjøre helt inn i indre gård.

Det vil hindre kjøring av store kjøretøy inn i indre gård. Dette er en rimelig løsning der renovasjonsbilene har ett hentepunkt å forholde seg til.

Målet er å få ned biltrafikk, få mindre støy og en enda sikrere bakgård for myke trafikanter.

Styrets innstilling

Forslag om utredning av plassering av søppeldunker støttes av styret.

Forslag til vedtak

Styret utreder å flytte søppelskur fra indre gård øst til det som i dag er redskapsskur eller utreder annen løsning for plassering av søppel slik at renovasjonsbilene slipper å kjøre inn i indre gård.

Vedlegg

1. Vedlegg sak 6.pdf



Redskapskjul/vaktmesterskur og søppelskur bytter plass.



Sak 7

Oppussing av oppgangene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I 2019 ga generalforsamlingen styret fullmakt til å selge vaktmesterleiligheten i Per Kvibergs gate 4 B som hadde stått tom etter at borettslaget begynte å kjøpe vaktmestertjenester fra en ekstern leverandør. Salget ble foretatt høsten 2019 og innbrakte om lag 4 millioner kroner. Av dette er 2 millioner brukt til nedbetaling av fellesgjeld. Det resterende har styret ønske å benytte til vedlikehold og oppgraderinger.

Over de siste 20 årene er det gjennomført en rekke store prosjekter på fasader, piper, utskifting av vinduer, soilrør som har krevd lånefinansiering. De to siste årene er det gjennomført nødvendig oppgradering av det elektriske anlegget i fellesarealene og utskifting av calling-anleggene som er dekket uten ekstra låneopptak.

Gården og utearealene framstår som relativt godt vedlikeholdt og i bra stand.

Selv om det må påregnes ytterligere vedlikeholdsoppgaver i årene framover for en bygningsmasse som er 100 år, oppfattes ingen av disse som akutte. Det som i dag framstår som mest påkrevd er oppgangene som sist ble malt for 15 år siden.

Styret hadde lagt opp til å framme en sak i fjor for generalforsamlingen om å benytte de resterende inntektene fra salget av vaktmesterboligen til maling av oppgangene og utskifting av postkassene. Dette ble ikke gjort grunnet pandemien. Selv om situasjonen fortsatt er krevende, legger styret til at dette kan gjennomføres etter sommeren 2021.

Styret har vurdert ulike løsninger, særlig for trappene. I utgangspunktet hadde det nok vært best ikke å male trappene da de utsetter for stor slitasje. Vi har bedt ulike leverandører å gi en pris på å fjerne all gammel maling, uten at noen vil ta på seg et slikt ansvar. Selv om det nok er mulig å fjerne malingen legges det til grunn at dette vil ha en så høy kostnad at dette ikke er et reelt alternativ.

Maling av trapper og vegger synes å være en hensiktsmessig løsning som bør gjøres med jevne mellomrom, eksempelvis hvert 10. år. Kostnadene synes ikke være høye om det ses i et lengre perspektiv.

Det er innhentet tilbud fra flere leverandører både på nye postkasser og maling av oppgangene. Disse viser at forarbeider og maling av oppgangene vil beløpe seg til 1,5 millioner kroner. Dette inkluderer flekking/sliping og maling av trapper, tak, vegger og dørkarmen. Nye postkasser og installasjon vil koste om lag 320 000 kroner. De nye postkassene vil være noe større og vil derfor være egnet for direkte levering av flere mindre pakker som i dag må hentes på posten på Rema. Prisene er inkludert MVA. I tillegg vil det bli innhentet konsulenthjelp for å velge farger som harmonerer med Torshovsbyen historiske fargepallett. Det vil også kunne påløpe noen mindre kostnader i tillegg, men en ramme på 2 millioner kroner anses som en maksimal utgift.

Forslag til vedtak



Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre maling av oppgangene og skifte ut postkasser innenfor en kostnadsramme av 2 millioner kroner

Kostnadene dekkes av midler stående på konto fra salg av portnerbolig.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Christian Holst

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Benedicte Beccer Brandvoll

Kaare Weider

Valg av 5 Varamedlem Velges for 1 år

Carola Ruud

Jonas Krogh Læret

Matthias Bergsvik

Reetta Asikainen Erlien

Tollef Taksdal

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Christian Holst

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Benedicte Beccer Brandvoll

Kaare Weider

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Joakim Fretheim

Hermund Urstad

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Carola Ruud
2. Jonas Krogh Læret
3. Reetta Asikainen Eriien
4. Matthias Bergsvik
5. Tollef Taksdal

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Thea Kvamme Hartmann

Tove Kristin Klinkenberg

Tonje Thorn

I valgkomiteen for Torshov Kvartal VII Borettslag

Thea Kvamme Hartmann
Tove Klinkenberg
Arnt Maasø



Sak 9

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlemmer Velges for 1 år

Thea Kvamme Hartmann

Tonje Thorn

Tove Kristin Klinkenberg