



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 173 308
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 099 890	9 742 524
Sum inntekter		10 099 890	9 742 524
Kostnader			
Lønnskostnad		295 924	275 274
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 463	50 223
Annen driftskostnad		6 645 870	6 502 479
Sum kostnader		7 009 257	6 827 976
Driftsresultat		3 090 634	2 914 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 720	86 782
Sum finansinntekter		87 720	86 782
Annen finanskostnad		272 220	385 023
Sum finanskostnader		272 220	385 023
Netto finans		-184 500	-298 241
Ordinært resultat før skattekostnad		2 906 133	2 616 307
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 906 133	2 616 307
Årsresultat		2 906 133	2 616 307
Totalresultat		2 906 133	2 616 307
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 906 133	2 616 307
Sum overføringer og disponeringer		2 906 133	2 616 307



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		1 384 001	1 382 507
Sum varige driftsmidler		18 316 890	18 315 396
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 316 890	18 315 396
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		125 276	33 211
Sum fordringer		125 276	33 211
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 450 710	2 483 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 450 710	2 483 342
Sum omløpsmidler		2 575 986	2 516 554
SUM EIENDELER		20 892 876	20 831 950

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		56 300	56 300
Sum innskutt egenkapital		56 300	56 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 392 900	3 486 767
Sum opptjent egenkapital		6 392 900	3 486 767
Sum egenkapital		6 449 200	3 543 067
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 357 211	16 105 801
Øvrig langsiktig gjeld		920 000	920 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 277 211	17 025 801
Sum langsiktig gjeld		14 277 211	17 025 801
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		875	860
Leverandørgjeld		10 100	146 480
Annen kortsiktig gjeld		155 491	115 742
Sum kortsiktig gjeld		166 465	263 082
Sum gjeld		14 443 676	17 288 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 892 876	20 831 950



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266250

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 173 308
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 099 890	9 742 524
Sum inntekter		10 099 890	9 742 524
Kostnader			
Lønnskostnad		295 924	275 274
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 463	50 223
Annen driftskostnad		6 645 870	6 502 479
Sum kostnader		7 009 257	6 827 976
Driftsresultat		3 090 634	2 914 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 720	86 782
Sum finansinntekter		87 720	86 782
Annen finanskostnad		272 220	385 023
Sum finanskostnader		272 220	385 023
Netto finans		-184 500	-298 241
Ordinært resultat før skattekostnad		2 906 133	2 616 307
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 906 133	2 616 307
Årsresultat		2 906 133	2 616 307
Totalresultat		2 906 133	2 616 307
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 906 133	2 616 307
Sum overføringer og disponeringer		2 906 133	2 616 307



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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		1 384 001	1 382 507
Sum varige driftsmidler		18 316 890	18 315 396
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 316 890	18 315 396
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		125 276	33 211
Sum fordringer		125 276	33 211
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 450 710	2 483 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 450 710	2 483 342
Sum omløpsmidler		2 575 986	2 516 554
SUM EIENDELER		20 892 876	20 831 950
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	6 392 900	3 486 767
Sum opptjent egenkapital	6 392 900	3 486 767
Sum egenkapital	6 449 200	3 543 067
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 357 211	16 105 801
Øvrig langsiktig gjeld	920 000	920 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 277 211	17 025 801
Sum langsiktig gjeld	14 277 211	17 025 801
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	875	860
Leverandørgjeld	10 100	146 480
Annen kortsiktig gjeld	155 491	115 742
Sum kortsiktig gjeld	166 465	263 082
Sum gjeld	14 443 676	17 288 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 892 876	20 831 950



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5508 Torshov Kv VIII Borettslag





Til andelseierne i Torshov Kv VIII Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 20. april 2022 kl. 19.00 i Deichmanske Bibliotek på Torshov.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshov Kv VIII Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Torshov Kv VIII Borettslag avholdes
onsdag 20. april 2022 kl. 19.00 i Deichmanske Bibliotek på Torshov..

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Midlertidig oppheving av stans av loftsutbygging. Forslag fra eier.
- B) Rørutskifting. Informasjonssak fra styret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 21.03.2022

Styret i Torshov Kv VIII Borettslag

Anders Dybwad/s/ Kristoffer Grundström/s/ Pernille E. Vik Johnsen/s/

Pia Kristin Meyer Lande/s/ Ellen Wanda Lange/s/

Jennifer Goff Michelsen/s/ Solfrid Skailand/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Anders Dybwad	2021-2023
Styremedlem	Kristoffer Grundström	2021-2022
Styremedlem	Pernille E. Vik Johnsen	2021-2023
Styremedlem	Pia Kristin Meyer Lande	2021-2023
Styremedlem	Ellen Wanda Lange	2020-2022
Styremedlem	Jennifer Goff Michelsen	2021-2023
Styremedlem	Solfrid Skailand	2020-2022
Varamedlem	Mari Haugen Smistad	2020-2022
Varamedlem	Anders Tanum	2020-2022

Valgkomiteen

Helge Moe Eriksen	2021-2022
Line Flo	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 5 kvinner.

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.

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

Årsberetning 2021/2022

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden 2021/2022 bestått av 7 personer og arbeidsoppgavene har vært fordelt dem imellom. Det har vært 17 formelle styremøter som er blitt avholdt digitalt eller som hybrid løsninger (fysisk oppmøte i Trafoen og via Teams for de som ikke kan møte fysisk). Styret jobber hovedsakelig digitalt ved bruk av e-post og alle dokumenter lagres elektronisk.

Varamedlemmene har generelt ikke blitt forespurt å delta dette året, bortsett fra varamedlem Anders Tanum som har bistått Styret med noen saker. Han har i tillegg ferdigstilt TV avtalen med Telia som var et omfattende og tidkrevende prosjekt. Takk for en godt utført jobb!

Covid-19 preget deler av 2021/22 og Styret opplevde som resten av samfunnet noe fravær på styremøter som følge av sykdom, og noe forsinkelse i arbeidet vårt av samme grunn. Styret har etter beste evne svart på henvendelser fra beboerne innen rimelig tid gjennom hele styreperioden, men opplever til tider stor arbeidsmengde og dette kan gå utover responstid. 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.

Vi anbefaler at en e-post også sendes den som er direkte ansvarlig for det saken gjelder.

Ansvarsfordelingen finner du på våre nettsider:

<https://torshovkvartal8.no/kontaktinformasjon>.

Det er begrenset økonomisk handlingsrom for borettslaget med mange store utgiftsposter. Vårt budsjett har vedlikehold som det viktigste punktet, i tillegg til utskiftning av vinduer. Det er tilstrebet økonomisk måtehold i all bruk av midler og det er lagt arbeid og diskusjoner i våre vurderinger. Likevel vil vi nevne at mye penger går med til uforutsigbare, nødvendige reparasjoner og vi har utfordringer med å få bygget opp «buffer» for fremtidige utbedringer. Det er en del etterslep av vedlikehold og vi forventer derfor større kostnader de neste årene. Prosjektet med soilrør vil helt klart kreve et stort økonomisk løft, men er en nødvendig investering for fremtiden.

Det har vært stor variasjon i hva som har opptatt styret i perioden 2021/22:

- Det ble omsatt 10 leiligheter i løpet av 2021/22 i borettslaget, med salgspris fra rundt 5 millioner til 14 millioner kroner.
- Det er til enhver tid en del leiligheter som fremleies i gården. All utleie skal godkjennes av styret, og styret følger borettslagslovens regler og vilkår og tilstreber en ensartet praksis. I denne perioden har vi fått 1 henvendelse om fremleie som er blitt godkjent.
- Tidligere styrer har gjort en stor jobb i å kartlegge våre boder. Det er dessverre en del utbyggingshistorikk som tyder på at noen har integrert boden i sitt utbygget areal. Det gjenstår noe arbeid med formalisering av leieforholdene for våre utleieboder, med tidsbestemte kontrakter, inkludert prisvurderinger.

- Fra 1. januar 2021 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 kom opp i GF 2021, og nåværende styre skulle jobbe videre med dette. På grunn av Covid, og store utgifter knyttet opp mot rørprosjektet har ikke styret prioritert dette. Vi skal ta opp denne tråden når framdriften på rørprosjektet er avgjort.
- Det ble gjennomført inspeksjon av pipeløp i 2020. Det ble da avdekket tre feil, to hvor skorstein ikke var montert riktig og en hvor det ikke var tilgang til feieluke. Det viste seg også at det ikke var søkt om ferdigattest etter renovering av pipeløp i 2016. Thorendahl har utbedret disse feilene i november 2021.
- Styret har i perioden gjennomført HMS-runde i samtlige oppganger, kjeller og loft. Det oppbevares fremdeles noe utstyr og eiendeler i fellesareal, herunder i oppgangene. Styret har foruten disse rundene og gjennomgang på dugnad ikke mulighet for å ha full oversikt over dette. Alle beboere oppfordres til å ta ansvar for å overholde reglene knyttet til dette.
- Det ble i mars gjort et el-tilsyn i Per Kvibergsgate. Her ble det stadfestet at det kreves noen utbedringer og Styret vil komme med mer informasjon om dette til andelseiere innen kort tid. Beboere har et ansvar for å holde el-anlegg til sine leiligheter i god stand.. Det vil også bli gjort forbedringer på borettslagets internrevisjon og hms oppfølging, slik at dette er i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Det vil legges ut informasjon om de gjeldende lover og regler på hjemmesiden og Vibbo, slik at alle kan sette seg inn i andelseiers eget ansvarsområde.
- Digitale løsninger for informasjon og kommunikasjon forbedres 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 beboere som er mindre digitale, når mulig. Nå har OBOS innført gebyrer for bruk av refusjonsskjemaer (utleggsskjemaer) på papir. Beboere må nå utelukkende benytte utlegg.obos.no tjenesten ved refusjoner. Styret skal jobbe videre med å få lagt inn data på VIBBO, slik at dette blir vårt hovedverktøy i fremtiden
- Nettsiden må kontinuerlig utvikles for å henge sammen med andre løsninger vi bruker, fra blant annet OBOS. Målet er at det skal være tydelig hvor man skal gå for enkelt å 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 i 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.
- Det ble i 2021 inngått ny avtale om TV og internett med Telia. Styret har inntrykk av at innføring av dette og informasjon til beboerne stort sett har gått uten store problemer.
- Siden forrige GF har flere 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 hvem som har ansvaret. Det har også vært noen få skader grunnet skadedyr. Dette medfører at vi inngår en serviceavtale med et skadedyr firma for å følge opp dette.
- I 2019 ble vedtektenes bestemmelser om andelseiers vedlikeholds- og utbedringsansvar for takterrasser utfordret, og borettslaget har også i 2021/2022 fått bistand av advokat i en pågående tvist.
- Arbeidet knyttet til takvinduer startet i 2019 og dette arbeidet er nå satt i gang. Det utarbeides en tilstandsrapport ut fra kontrollen som ble gjennomført i mars/april i år. Prosjektet innebærer kartlegging av tilstanden på Velux takvinduer og loftsvinduer. Tilårskomne kamappvinduer og et buevindu er skiftet ut, etter tidligere utført tilstandsrapport.
- Leiligheter med for høye radonverdier ble kartlagt for en tid tilbake. Tidlig i 2021 startet arbeidet med å innføre radonreduserende tiltak i leiligheter med forhøyet radonnivå. Det ble innført tiltak for fire andeler til å begynne med. Alle leilighetene med forhøyede verdier er nå sikret, med tiltak utført av Friske Rom AS. Pr. i dag anser styret dette arbeidet som ferdigstilt.
- 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 tillegg har gården en serviceavtale med Jako som har rensset maskiner ved behov.
- Sykkelparkering har vært diskutert og Styret ønsker dialog med beboere om hvordan dette kan løses. Vi har som et forebyggende tiltak vedtatt å installere sensor belysning som forhåpentligvis kan redusere risikoen for tyverier, inntil en mer permanent og sikrere parkeringsløsning kan iverksettes.
- Barnevognboksene er populære og vi forstår dette er et populært tilbud for småbarnsfamiliene i gården. Styret minner om at boksene kun skal brukes til barnevogn og å gi beskjed til styret per e-post når boksen ikke lenger er i bruk. Styret har nylig gått til innkjøp av to ekstra bokser som vi fikk til redusert pris. Disse er brukt av en annen bygård som ikke lenger hadde behov (heia gjenbruk). Takk til alle som samarbeidet fint med boksansvarlig i 2021.
- Gården har i samarbeid med forretningsfører (OBOS) installert digitalt nøkkelsystem i samtlige oppganger og Trafoen. Nøklene er tilgjengelige via en app som heter Unlock (les mer om OBOS nøkkel på OBOS hjemmesider). Kontakt styret for tildeling av elektronisk nøkkel.
- Vinteren 2020 var det problemer med det elektriske anlegget i Omsens gate 13 a og b - med svært hyppige strømbrudd. Det ble gjennomført utskifting 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. Denne jobben ble gjort ferdig sommeren 2021. Det er likevel flere beboere som opplever spenningsendringer i leiligheten. Det anbefales å skaffe elektriker for å sjekke innad i egen leilighet hva som kan forårsake problemene og eventuelt kontakte nettselskapet Elvia

Vår kjære bygård er blitt 100 år. Det merker vi ved at flere situasjoner som dukker opp må håndteres og utbedres akutt. I en del saker dekkes følgeskader av bygg forsikringen, 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:

Sølvkre 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 er glade for å bo i denne flotte gården med et så godt samhold. Styret har fulgt opp det løpende arbeidet som kreves i en så stor gård etter beste evne. Styret vil virkelig takke medlemmene i Trafograppa, Hagegruppa og alle andre beboere som bidrar til at Frankrikegården har et hyggelig bomiljø.

Generalforsamlingen 2022.

Det har kommet inn en beboersak til avstemming på GF.

Dette er følgende:

I generalforsamlingen avholdt i 2021 ble det vedtatt å stanse muligheten til loftsutbygging med øyeblikkelig virkning.

Årene 2020 og 2021 var sterkt preget av pandemien. Mange prosesser i samfunnet gikk saktere enn normalt, så også planleggingsprosesser i forbindelse med utbygging av loft. Vedtaket om stans av loftsutbygging fikk imidlertid umiddelbar virkning.

Jeg foreslår derfor at vedtaket om stans av loftsutbygging oppheves midlertidig for en periode (9 – 12 måneder) slik at de som vurderte å bygge ut får muligheten til dette.

FORSLAG TIL VEDTAK:

MIDLERTIDIG OPPHEVING AV STANS AV LOFTSUTBYGGING

Styret legger også fram en sak til avstemming på GF.

Etter informasjon og redegjørelse fra OBOS prosjekt om de følgende alternativene:

1. Full utskiftning og rehabilitering av soilrør og tverrør.
2. Rehabilitering av soilrør og tverrør med eksisterende teknologi som strømpoutforing eller innvendig coating

TRAFOGRUPPAS ÅRSBERETNING

Trafograppa er en driftsgruppe som har ansvaret for løpende drift og utleie av Trafoen i Frankrikegården. Trafograppa jobber på dugnad uten godtgjørelse og møtes med jevne mellomrom. Gruppen har i 2021 bestått av Lars Sundbø (trafogrupperleder), June Lien, Camilla Løw, Jon Grov, Nora Holand Hay og Eli Hals Bjelland. Ved interesse for å delta i gruppen, ta gjerne kontakt.

Til tross for at også fjoråret var preget av pandemi og reduserte muligheter for sosiale tilstelninger, huset Trafoen varierte aktiviteter og arrangementer. Den ble blant annet brukt til overnattinger, barnebursdager, voksenbursdager, familieselskaper, styremøter, trafogruppermøter, dåps -og navnefester, jobbarrangementer, bandøvelser, kunstutstilling, storskjerm-fotball, vinkvelder, valgwake, omkleddningsrom for teatertrupp og «byttested» for Telia-utstyr. Det har også vært ulike «årstidsarrangementer» i regi av trafograppa som helt eller delvis har vært tilknyttet Trafoen; påskesamling, teltleir, Halloweenfest, julegrantenning og juleverksted. I tillegg kommer all spontan bruk i fellestidene. Vi er fornøyde med dette, men ser med glede på at det nå tikker inn bookinger som aldri før og at kalenderen for 2022 heldigvis ser til å bli fullere enn fjorårets. I år kan beboere omsider igjen også glede seg til bl.a. Tour de Frankrike, Okseduellen og sommerfest.

Vi minner om at det etter arrangementer alltid skal ryddes og vaskes ut etter sjekklister. Alle private eiendeler må tas med hjem igjen. Beboere har opplevd å komme til en «godt brukt»



trafo uten at det har vært mulig å finne ut av hvem som har benyttet seg av den. Det er ikke tillatt å benytte Trafoen til private arrangementer og lengre opphold uten at dette er booket og betalt i forkant. Informasjon om booking finnes på våre hjemmesider.

Takk til alle som bidrar til at «Frankrikegårdens hjerte» banker! Vi høres med på trafo.kv8@gmail.com.

HAGEGRUPPAS ÅRSBERETNING

Den økende interesse for dyrkning er blitt imøtekommet av hagegruppen og styret. Styret har kjøpt inn endel plantekasser og krukker som beboerne kan disponere. Der er blitt opparbeidet et område nederst i gården hvor det er mulig å dyrke og plukke urter o.l.

Her gjelder deleprinsippet; ta det du har behov for, men tenk også på din nabo. Prosjektet er inne i en er i tidlig utprøvende fase. Vi har bestemt oss for å gi det to år, der vi ser an om vi kan få etablert gode rutiner her. Hagegruppen har fått tildelt sitt eget felt for dyrkning øverst i gården. Her blir det dyrket mer spesielle urter m.m. Er du nysgjerrig, kan du henvende deg til hagegruppen. Så er det bare å glede seg til alt som spirer og gror i vår flotte gård.

OKSEBRYGGS ÅRSBERETNING

Som på alle samfunnsområder har aktiviteten i Oksebrygg også vært på et minimumsnivå i 2021. Bryggeriet har likevel vært i jevnlig i bruk av enkeltbryggere, men det har ikke vært noen fellesbrygg eller brygging til dagnader og sommerfest som vi pleier. Svært gledelig har Oksebrygg fått et par nye medlemmer. Vi håper på bedre tider og mer brygging i tiden framover.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 10 099 890.

Dette er ca kr 327 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak regulering av felleskostnader fra 01.06.22 samt innkreving til dekning av eiendomsskatt.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra Bysykkelstativ.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 009 257 i samsvar med budsjett. Det er enkelte avvik i kostnadsposter vi velger å kommentere:

- Drift og vedlikehold. Her planla styret flere tiltak som ikke ble gjennomført som planlagt herunder forprosjekt soil.
- Kommunale avgifter. Eiendomsskatten budsjetteres ikke da denne kreves inn fra de det gjelder.

Resultat

Årets resultat på kr 2 906 133 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til og utgjorde kr 2 748 590. Borettslaget økte med andre ord sine oppsparte midler med kr 157 543.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 409 520 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 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 840 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet bytte av vinduer samt utbedring av lekkasjer på tak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 noe lavere energikostnader mot kostnad 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 108 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kv VIII Borettslag.

Lån

Torshov Kv VIII Borettslag har lån i OBOS Banken og Eika. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av andel felleskostnader fra 01.01.22. Fra samme dato ble innkreving til trappevask regulert opp med kr 2 og ny avtale med Telia medførte regulering av innkreving med kr 77 per måned 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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Torshov Kv 8 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BE803-TWCX8-DEJUY-FJO7G-5SHE6-TEEU2



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-01 08:10:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BE803-TWCX8-DEJUY-FJO7G-5SHE6-TEEU2

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 253 472	2 232 844	2 253 472	2 401 102
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 906 133	2 616 307	2 502 000	3 050 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	67 463	50 223	40 000	40 000
Driftsmidler aktivert 2021	15	-68 959			
Garasjeregnskap tidl år		0	39 494	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 748 590	-2 685 396	-2 748 000	-2 790 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		156 047	20 628	-206 000	300 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 409 519	2 253 472	2 047 471	2 701 602
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 575 985	2 516 554		
Kortsiktig gjeld		-166 465	-263 082		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 409 520	2 253 472		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 979 044	9 614 660	9 773 000	10 359 000
Andre anlegg	10	116 096	115 767	0	96 000
Andre inntekter	3	4 750	12 097	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		10 099 890	9 742 524	9 773 000	10 455 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 423	-25 274	-38 500	-37 000
Styrehonorar	5	-272 501	-250 000	-257 500	-262 000
Avskrivninger	15	-67 463	-50 223	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-17 749	-17 290	-17 000	-17 500
Forretningsførerhonorar		-220 678	-214 565	-221 000	-222 000
Konsulenthonorar	7	-141 699	-138 145	-180 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 048 656	-1 325 134	-1 406 000	-1 660 000
Forsikringer		-732 419	-628 019	-732 500	-841 000
Festeavgift		-191 938	-191 938	-192 000	-244 000
Kommunale avgifter	9	-1 998 025	-1 894 184	-1 746 000	-1 816 000
Andre anlegg	10	-30 590	-116 915	-50 000	0
Energi/fyring		-139 496	-84 705	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-695 837	-690 854	-703 000	-859 000
Andre driftskostnader	11	-1 413 783	-1 200 729	-1 242 500	-1 266 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 009 257	-6 827 976	-6 961 000	-7 454 500
DRIFTSRESULTAT		3 090 633	2 914 548	2 812 000	3 000 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 720	86 782	40 000	50 000
Finanskostnader	13	-272 220	-385 023	-350 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-184 500	-298 241	-310 000	50 000
ÅRSRESULTAT		2 906 133	2 616 307	2 502 000	3 050 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 906 133	2 616 307		



18

Torshov Kv VIII Borettslag

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 932 890	16 932 890
Andre varige driftsmidler	15	1 384 001	1 382 507
SUM ANLEGGSMIDLER		18 316 891	18 315 396
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 244	24 260
Forskuddsbetalte kostnader		116 546	0
Andre kortsiktige fordringer	16	4 485	8 951
Driftskonto OBOS-banken		1 232 272	1 201 708
Driftskonto OBOS-banken II		15 516	101 017
Sparekonto OBOS-banken		1 181 914	1 179 358
Innestående i andre banker		21 008	1 259
SUM OMLØPSMIDLER		2 575 985	2 516 554
SUM EIENDELER		20 892 876	20 831 950
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 563 * 100		56 300	56 300
Opptjent egenkapital		6 392 900	3 486 767
SUM EGENKAPITAL		6 449 200	3 543 067
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 357 211	16 105 801
Borettsinnskudd	18	920 000	920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 277 211	17 025 801
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		155 526	107 346
Leverandørgjeld		10 100	146 480
Påløpte renter		875	860
Annen kortsiktig gjeld	19	-35	8 396
SUM KORTSIKTIG GJELD		166 465	263 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 892 876	20 831 950
Pantstillelse	20	34 400 704	34 400 704
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.03.2022
Styret i AL Torshov Kv 8 Borettslag

Anders Dybwad/s/	Ellen Wanda Lange/s/	Kristoffer Grundström/s/
Solfrid Skailand/s/	Jennifer Goff Michelsen/s/	Pernille E. Vik Johnsen/s/
Pia Kristin Meyer Lande/s/		

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	8 411 675
Internett/TV	695 825
Parkering	334 235
Trappevask	310 445
Eiendomsskatt	234 924
Bodleie	14 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 001 704

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-22 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 979 044

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bysykkel	3 650
Leieinntekt	70
Parkering	1 030
SUM ANDRE INNTEKTER	4 750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 423
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 423

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 2020/2021, og er på kr 257 501, samt kr. 15.000 i honorar til varamedlem.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 984, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 749.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-100 000
OBOS Prosjekt AS	-9 939
OPAK AS	-10 400
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 360
SUM KONSULENTHONORAR	-141 699

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

Drift/vedlikehold bygninger	-465 258
Drift/vedlikehold VVS	-123 619
Drift/vedlikehold elektro	-130 205
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-220 292
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 097
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	25 126
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-12 311
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 048 656

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-232 655
Vann- og avløpsavgift	-994 976
Feieavgift	-40 185
Renovasjonsavgift	-730 209
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 998 025

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Innkrevde felleskostnader	96 345
Leieinntekter	19 751
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	116 096

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Drift/vedl.hold	-1 103
Elektrisk energi	-26 390
Arrangement	-1 102
Inventar	-1 995
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-30 590

SUM ANDRE ANLEGG**85 506**

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

Container	-53 448
Skadedyrarbeid	-20 691
Verktøy og redskaper	-6 576
Driftsmateriell	-5 916
Lyspærer og sikringer	-3 541
Vaktmestertjenester	-640 953
Vakthold	-17 119
Renhold ved firmaer	-385 600
Snørydding	-49 491
Andre fremmede tjenester (h.sak OBOS Nøkkel)	-158 294
Kontor- og datarekvisita	-18 074
Kopieringsmaterieill	-2 359
Kurs	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 984
Andre kontorkostnader	-6 255
Telefon	458
Porto	-4 601
Drivstoff snøfreser/gressklipper	-1 477
Kontingenter	-2 985
Gaver	-10 000
Bankgebyr	-5 378
Velferdskostnader	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 413 783

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 556
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 350
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 574
Andre renteinntekter	240
SUM FINANSINNTEKTER	87 720

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-110 557
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-151 322
Renter på leverandørgjeld	-10 341
SUM FINANSKOSTNADER	-272 220

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

Opprinnelig	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**

Luftavfukter		
Tilgang 2018	87 087	
Avskrevet tidligere	-26 956	
Avskrevet i år	-12 441	47 690
Tørketrommel		
Innkjøp 2020	23 900	
Kostnadsført 2020	-4 780	
Aktivert 2021	19 120	
Avskrevet i år	-4 780	14 340
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	26 840	
Aktivert 2021 (har manglet i listen)	1	
Avskrevet tidligere	-26 840	
Avskrevet i år	0	1
Vaskemaskin nr. 3		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet i år	-6 230	18 689
Vaskemaskin nr. 4		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet i år	-6 230	18 689
Vaskemaskin nr. 1		
Kostpris	26 929	
Avskrevet tidligere	-26 928	
Avskrevet i år	0	1
Velhus		
Tilgang 2006	1 889 104	
Avskrevet tidligere	-566 730	
Avskrevet i år	-37 781	1 284 593
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 384 001
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-67 462

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 485
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 485

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt, Eika3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-18 579 828
Nedbetalt tidligere	11 216 455
Nedbetalt i år	2 411 258
Sum	-4 952 115

Obos Boligkreditt, OBBK02

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-4 000 000
Økning 2017 og 2018	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	5 257 572
Nedbetalt i år	337 332
	-8 405 096
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 357 211

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Tilleggsinnskudd	-920 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-920 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	920 000
Pantelån	13 357 211
TOTALT	14 277 211

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 932 890
TOTALT	16 932 890



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Midlertidig oppheving av stans av loftsutbygging.

Forslag fra Anne Lene Rogde

I generalforsamlingen avholdt i 2021 ble det vedtatt å stanse muligheten til loftsutbygging med øyeblikkelig virkning.

Årene 2020 og 2021 var sterkt preget av pandemien. Mange prosesser i samfunnet gikk saktere enn normalt, så også planleggingsprosesser i forbindelse med utbygging av loft. Vedtaket om stans av loftsutbygging fikk imidlertid umiddelbar virkning.

Jeg foreslår derfor at vedtaket om stans av loftsutbygging oppheves midlertidig for en periode (9 – 12 måneder) slik at de som vurderte å bygge ut får muligheten til dette.

FORSLAG TIL VEDTAK:

MIDLERTIDIG OPPHEVING AV STANS AV LOFTSUTBYGGING

Styrets innstilling: Styret støtter at det åpnes for muligheten til loftsutbygging midlertidig, for en periode på 12 måneder.

B) Rørutskifting. Informasjonssak fra styret.

Rørene i bygården vår er fra byggeåret og bærer preg av vedlikeholdsbehov. I 2021 hadde vi 9 registrerte forsikringsaker og i 2020 13 stykker. Vannskader er hovedsakelig årsakene.

Det er i hovedsak to ulike måter å tilnærme seg denne vedlikeholdsoppgaven på:

- 1) Full rørutskifting. Dette innebærer at bad må rives og tilbakeføres.
- 2) Strømpeløsning / coating. Dette innebærer en form for rør i rør løsning og vil ikke påvirke våtrommene på samme måte som alternativ 1.

Styret har invitert OBOS Prosjekt v/ Monica Skarphagen til årets GF for å fortelle litt mer om disse to løsningene og redegjøre for de fordeler og ulemper løsningene medfører. Skarphagen har lang erfaring med VVS og rørarbeider som prosjektleder i OP. Denne informasjonen starter kl.19, og GF starter når denne redegjøringen er ferdig.

Det vil ikke bli fattet vedtak i denne omgang, styret ønsker å komme tilbake med nærmere informasjon og fremlegge konkret forslag til vedtak på et senere tidspunkt.

Redegjøringen filmes og legges ut på gårdens hjemmesider og Vibbo. Deretter blir det en periode med Q & A til vi har en elektronisk ekstraordinær GF, der det avgjøres hvilket alternativ som skal utføres.

Målet er å ha ekstraordinært GF før sommerferien. Deretter skal styret jobbe for å finne prosjektleder for prosjektet.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Valgt av styreleder for 1 år

Sittende styreleder, Anders Dybwad, har ikke kapasitet til å være styreleder i denne perioden borettslaget skal inn i med hensyn til rehabilitering av rør. Han ønsker derfor å tre ned som ordinært styremedlem det siste året av sin valgte periode. Av denne årsak har styret innhentet tilbud på ekstern styreleder. Det er ønskelig med profesjonell styring under et så omfattende prosjekt.

Styret har vært i kontakt med firmaet Styre & Ledelse som også ga oss et tilbud i fjor.

Tilbudet er følgende:

Fra 130,- til etter avtale pr. mnd. pr. enhet.

Ved en avtale på 140,- pr mnd. blir dette 300 720,- u/mva som utbetales som styrehonorar. Det er også et formidlingshonorar på 22 000,- til Styre & Ledelse.

Styret jobber med flere alternativer, disse vil fremlegges på GF.

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Anders Dybwad

C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Øystein Grændsen

Mimmi van der Crussen

D. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Rikke Middelhuis Eriksen

Petter Gustaf Engstrøm

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Helge Moe Eriksen

Karoline Bakke Holmgren

I valgkomiteen for Torshov Kv VIII Borettslag

Helge Moe Eriksen

Line Flo

BESKYTTET



Annens 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

Nåværende renholdsfirmas er Absolutt Rent.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret. To parkeringsplasser disponeres av styret. Den ene er midlertidig lånt ut til beboer øverst på ventelisten, da nåværende styreleder har egen parkeringsplass

Det har vært liten omsetning av parkeringsplasser i denne styreperioden som tidligere, så kun fem fra ventelista har fått plass i 2021. 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 ble skiftet ut i 2019 for å redusere reparasjonskostnader. Det har kun vært normal service på disse maskinene i 2021

Generelt er det viktig at alle som bruker vaskeriene følger etningslinjene 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.

Brannvarslingsanlegg

Elotec har serviceavtale om 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Torshov Kv VIII 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**

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Forprosjekt soil	
2017	Etablering av lekeplass	
2016	Piperehabilitering	
2015 - 2017	Fyringsanlegg	Oppstart av rehabilitering av gårdens fyringsanlegg i form av innvendig og utvendig inspeksjon.
2015	Montert avtrekkssug	
2013 - 2014	Vindusutskiftning	
2011 - 2011	Installert brannrør	
2011 - 2012	Drenering	
2004	Skiftet ut Callinganlegg i oppganger	
2004 - 2007	Trafo oppgradert til grendehus	Trafo ble oppusset for bruk til grendehus. Dette ble tatt i bruk 2007

BESKYTTET



5508 Torshov Kv VIII Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET