



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 457 522	8 496 852
Sum inntekter		8 457 522	8 496 852
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	313 775
Annen driftskostnad		6 550 649	5 604 106
Sum kostnader		6 864 424	5 917 881
Driftsresultat		1 593 098	2 578 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 034	77 681
Sum finansinntekter		112 034	77 681
Annen finanskostnad		949 758	639 154
Sum finanskostnader		949 758	639 154
Netto finans		-837 724	-561 474
Ordinært resultat før skattekostnad		755 374	2 017 498
Ordinært resultat etter skattekostnad		755 374	2 017 498
Årsresultat		755 374	2 017 498
Totalresultat		755 374	2 017 498
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		755 374	2 017 498
Sum overføringer og disponeringer		755 374	2 017 498



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		494	12 672
Andre fordringer		615 411	573 311
Sum fordringer		615 905	585 983
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 057 977	5 596 164
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 057 977	5 596 164
Sum omløpsmidler		5 673 881	6 182 147
SUM EIENDELER		18 621 493	19 129 758

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 900	15 900
Sum innskutt egenkapital		15 900	15 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 418 230	18 173 603
Sum opptjent egenkapital		-17 418 230	-18 173 603
Sum egenkapital		-17 402 330	-18 157 703
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 498 635	36 906 703
Sum annen langsiktig gjeld		35 498 635	36 906 703
Sum langsiktig gjeld		35 498 635	36 906 703
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 546	3 842
Leverandørgjeld		412 071	245 923
Annen kortsiktig gjeld		105 570	130 994
Sum kortsiktig gjeld		525 187	380 759
Sum gjeld		36 023 822	37 287 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 621 493	19 129 758



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 512811

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 955 361 989
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 457 522	8 496 852
Sum inntekter		8 457 522	8 496 852
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	313 775
Annen driftskostnad		6 550 649	5 604 106
Sum kostnader		6 864 424	5 917 881
Driftsresultat		1 593 098	2 578 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 034	77 681
Sum finansinntekter		112 034	77 681
Annen finanskostnad		949 758	639 154
Sum finanskostnader		949 758	639 154
Netto finans		-837 724	-561 474
Ordinært resultat før skattekostnad		755 374	2 017 498
Ordinært resultat etter skattekostnad		755 374	2 017 498
Årsresultat		755 374	2 017 498
Totalresultat		755 374	2 017 498
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		755 374	2 017 498
Sum overføringer og disponeringer		755 374	2 017 498



Organisasjonsnr: 955 361 989
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		494	12 672
Andre fordringer		615 411	573 311
Sum fordringer		615 905	585 983
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 057 977	5 596 164
Sum omløpsmidler		5 673 881	6 182 147
SUM EIENDELER		18 621 493	19 129 758
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	17 418 230	18 173 603
Sum opptjent egenkapital	-17 418 230	-18 173 603
Sum egenkapital	-17 402 330	-18 157 703
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	35 498 635	36 906 703
Sum annen langsiktig gjeld	35 498 635	36 906 703
Sum langsiktig gjeld	35 498 635	36 906 703
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 546	3 842
Leverandørgjeld	412 071	245 923
Annen kortsiktig gjeld	105 570	130 994
Sum kortsiktig gjeld	525 187	380 759
Sum gjeld	36 023 822	37 287 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 621 493	19 129 758



Organisasjonsnr: 955 361 989
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Torshov Kvartal VII Borettslag

7. juni 2023

Selskapsnummer: 5200





Velkommen til årsmøte i Torshov Kvartal VII Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

7. juni 2023 kl. 18:00, Lilleborg kirke, Oskar Braatens gate 35, 0474 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

VIKTIG INFORMASJON

Styret ønsker å sette av 20-30 minutter til et informasjons/beboermøte etter avholdt årsmøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak vedrørende parkeringsplasser
8. Forslag om å beholde vinduskarmer, -sprosser og vinduslister hvite i oppgangene
9. Forslag om å male dørkarmer og dørlister hvite i oppgangene, i stedet for planlagt fargepalett for disse
10. Forslag om at større fargeendringer av trappeoppganger (maling av gulv, vegger, tak, karmer, lister og dører), i fremtiden må behandles i generalforsamling eller det må bli tilrettelagt for at alle blir informert og får anledning til å stemme



11. Forslag om at hvis trær og større beplantning i bakgården må felles av ulike årsaker, skal dette erstattes av ny tilsvarende beplantning i samme skala (som trær med tilsvarende vekstpotensial). Fortrinnsvis på samme plassering
12. Etablering av kantstein rundt eksisterende veier og parkeringsplasser i borettslaget
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

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.

Vedlegg

1. Regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 297 000. Dette er justert og følger økningen med KPI.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 297 000



Sak 7

Sak vedrørende parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Andreas Forfang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget disponerer i dag 32 parkeringsplasser som leies ut til 20 % av andelseierne. Tildeling av parkering gjøres basert på ansenitet og ventelisten er lang. Å få leie parkeringsplass er et gode forbeholdt noen få heldige andelseiere.

I tillegg leies parkeringsplassene i dag ut til en gunstig pris (kr. 800 per måned) som er betydelig lavere enn markedspris for en privat parkeringsplass på Torshov. Borettslaget kunne antagelig økt sine årlige inntekter med 150,000 - 250,000 kr i året ved å tilby parkering på det åpne markedet. Dette er en tapt inntekt for borettslaget og en bekostning for øvrige andelseiere.

Med bakgrunn i dette så foreslår jeg at:

1. Styret definerer en markedspris for parkeringsplassene.
2. Leieprisen for parkering justeres til den definerte markedsprisen.
3. Leieprisen skal justeres årlig, for eksempel etter en indeks.

Den økte inntekten burde komme fellesskapet i Italiagården til gode, enten ved å bedre generell drift eller ved å øremerke midlene til konkrete prosjekter, eksempelvis oppgradering av nettopp parkeringsplassene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, og velger å definere "dagens markedspris" til kr 1200 pr p-plass per måned. Leieprisen justeres årlig i tråd med KPI.

Forslag til vedtak

Styret definerer en markedspris for parkeringsplassene. Leieprisen for parkering justeres til den definerte markedsprisen. Leieprisen skal justeres årlig, for eksempel etter en indeks.



Sak 8

Forslag om å beholde vinduskarmer, -sprosser og vinduslister hvite i oppgangene

Forslag fremmet av:

Anneline Kofstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For øyeblikket er vinduskarmer, -sprosser og vinduslister i oppgangene hvite, men i henhold til KOI Fargestudio sin planlagte palett for oppgangene skal disse også males i mørkere farger. I beboermøte 1. mars uttrykte tilsynelatende flertallet til stede stor skuffelse over mørke oppganger. Foreslått ny palett vil føre til enda mørkere oppganger, noe KOI som profesjonell aktør dessverre ikke lykkes i å visualisere på en god måte i sine illustrasjoner. Dagens vinduer er i hovedsak i god stand.

Begrunnelse for forslaget:

Estetikk etter beboernes ønsker: Å beholde de hvite vinduene vil ivareta uttrykt ønske i beboermøtet 1.mars om at oppgangene ikke skal oppleves mørke og dystre. Dagens hvite vinduer reflekterer lyset godt i oppgangene og fungerer ellers fint til de nymalte veggene og gulvene. En kan også hevde det generelt fortsatt er et populært kommersielt valg med hvite vinduskarmer/lister - mange vil hevde tidløst. Økonomi: Det vil være kostnadsbesparende å ikke male vinduer som for øyeblikket generelt ikke har behov for vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget slik det foreligger, men har for ordens skyld ingen planer om å prioritere maling av vinduene i kommende periode.

Forslag til vedtak

Beholde vinduskarmer, -sprosser og -lister hvite i oppgangene.



Sak 9

Forslag om å male dørkarmen og dørlister hvite i oppgangene, i stedet for planlagt fargepalett for disse

Forslag fremmet av:

Anneline Kofstad

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

For øyeblikket er beige og røde oppganger ferdig malt, mens de grønne oppgangene er påbegynt. Samtlige av palettene har dørkarmen og lister i en noe mørkere eller mer dempet farge enn veggene. I beboermøte 1. mars uttrykte tilsynelatende flertallet til stede stor skuffelse over mørke oppganger. Å male dørlister og -karmen hvite vil bidra til å gi et mye lysere og lettere uttrykk i oppgangene, på en forholdsvis kostnadseffektiv måte. En kan også hevde at hvite dørkarmen og -lister generelt er et populært kommersielt valg som oppleves lite kontroversielt. For de som eventuelt synes foreslått palett i virkeligheten opplevdes som litt mye, kan denne justeringen bidra med å mildne uttrykket. Eksisterende vinduskarmen/lister er et fint utgangspunkt for å vurdere uttrykket. Vi kan også testmale, hvis beboerne nå er bekymret for nytt forventningsbrudd på estetisk resultat.

Begrunnelse for forslaget:

Estetikk etter beboernes ønsker: Å male dørlister og -karmen hvite vil bidra til å gi et mye lysere og lettere uttrykk i oppgangene, med forholdsvis små grep. En kan også hevde at hvite dørkarmen og -lister generelt er et populært kommersielt valg. Mange vil hevde tidløst. For de som eventuelt synes foreslått palett i virkeligheten opplevdes som litt mye, kan denne justeringen bidra med å mildne uttrykket.

Økonomi: Endring av farge på dørkarmen og lister er et forholdsvis kostnadseffektivt grep for å justere uttrykket på oppgangene.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslag til vedtak.



a)

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

- For Forslag om å male dørkarmen og dørlister hvite i oppgangene, i stedet for planlagt fargepalett for disse
- Mot Forslag om å male dørkarmen og dørlister hvite i oppgangene, i stedet for planlagt fargepalett for disse

b)

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

1. Bevilge penger til å få malerjobben utført profesjonelt
2. Hvis forslag A faller, bevilge penger til maling, men gjennomføre malerjobben på dugnad

Sak 10

Forslag om at større fargeendringer av trappeoppganger (maling av gulv, vegger, tak, karmen, lister og dører), i fremtiden må behandles i generalforsamling eller det må bli tilrettelagt for at alle blir informert og får anledning til å stemme

Forslag fremmet av:

Anneline Kofstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For at et borettslagsstyre skal kunne få drifte et borettslag på en mest mulig effektiv måte er det ikke hensiktsmessig at alle beslutninger skal stemmes over av alle beboerne. Det fremstår som om beboerne i hovedsak er godt fornøyd med styrets drift. Det er urealistisk å forvente at alle beboere vil kunne være 100 % fornøyd når det foretas større estetiske endringer i borettslaget. Styret har forsøkt å adressere denne utfordringen ved å følge en strukturert prosedyre. Problemet ble outsourcet til en ekstern part, som fritt fikk være smakspoliti på alle beboernes vegne. Dessverre ble ingen forundersøkelser om tendenser i preferanser ble gjort(?), som mørke vs lyse farger, dempede vs sterke/mettede farger, kalde vs varme, konservativt vs nyskapende, eller lignende. Det ble heller ikke gitt noen anledning til å stemme. Det er beboerne som lever i borettslaget og benytter oppgangene hver dag. For den enkelte beboer er den enkelte oppgangen en sentral del av den helhetlige opplevelsen av å bo i borettslaget - et vakkert og etterspurt borettslag i den anerkjente "Torshovbyen". At nabooppgangen har en annen nyans bak sin ytterdør påvirker ikke nevneverdig opplevelsen av ens egen oppgang. Valget av farge i oppgangene kan derfor vurderes som en stor nok beslutning til at dette i fremtiden bør tas opp i generalforsamling. Det samme kan sies å være

gjeldende for fargevalg av fasaden ved fremtidig renovering.

Begrunnelse for forslaget:

Estetikk etter beboernes ønsker: I et borettslag på 156 boenheter vil man nok aldri bli helt enige, men det burde være mange nok boenheter til at det skulle være oppnåelig å få data på de større tendensene i preferansene er og gi beboerne mulighet til å påvirke valget av estetikk som påvirker alle i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslag til vedtak. Styret tar imidlertid behovet for involvering og konsultering til etterretning.

Forslag til vedtak

Styret må ved større fargeendringer av trappeoppganger (maling av gulv, vegger, tak, karmen, lister og dører), samt fargeendringer på ytre fasader, legge frem forslag til prosess for beslutningen til godkjenning i generalforsamling.

Sak 11

Forslag om at hvis trær og større beplantning i bakgården må felles av ulike årsaker, skal dette erstattes av ny tilsvarende beplantning i samme skala (som trær med tilsvarende vekstpotensial). Fortrinnsvis på samme plassering

Forslag fremmet av:

Anneline Kofstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Torshovbyen er et attraktivt område kjent for sine flotte bygårder med flotte bakgårder. Italiagården borettslag er heldige og har en av de større parkmessige bakgårdene, med store flotte trær til glede for både beboerne og besøkende i borettslag og bydel. Skalaen på trærne og beplantningen er i stor grad med på å sette bakgårdens særegne karakter. Av varierende naturlige årsaker kan trær og beplantning måtte felles. Over tid, men også brått, kan dette bidra til at den parkmessige bakgården mister sin unike ettertraktede karakter. Uavhengig av hvilken etasje du bor i kan heldige beboerne se ut vinduet og se grønn natur på grunn av de høye trærne, og ikke bare bebyggelse. Hvis det ikke allerede foreligger en plan for å ivareta dette ved eventuelle fellinger, kan det derfor være hensiktsmessig å lage en slik plan. Uten en plan kan man utilsiktet miste særpreget gjennom flere scenarioer: Styret kan finne det vanskelig å forsvare kostnaden med å erstatte det "første treet" som felles og utsetter beslutningen "siden man har ett eller to til", og noen år senere gjentar det seg; budsjettspørsmål kan føre til at man erstatter felte trær med et tre med betydelig mindre vekstpotensial - kanskje uten at man innser



dette; et stort felt tre av typen lind blir erstattet av et lite tre av typen rogn eller en mindre type kirsebærtre - begge vakre trær, men som ikke har samme vekstpotensial.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslag til vedtak. Styret mener intensjonen bak forslaget er godt, men at det mangler utredning og at det dermed kan føre til uhensiktsmessige konsekvenser dersom et slikt vedtak blir fattet nå.

Forslag til vedtak

Opprettelse av en overordnet plan/vedtak for hvordan man skal sikre at bakgården opprettholder sitt parkmessige uttrykk med trær i tilsvarende størrelsesdimensjon som i dag og med annen større beplantning i tilsvarende minimumsskala som i dag. Fortrinnsvis på samme plassering.

Sak 12

Etablering av kantstein rundt eksisterende veier og parkeringsplasser i borettslaget

Forslag fremmet av:

Anneline Kofstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dekorativ kantstein kan være et vakkert og effektivt løft for vår allerede flotte bakgård. Type sten og hvordan den legges bør tilpasses etter bruksområdet. En forhøyet kantstein er kanskje ikke like egnet for fremkommelighet med kjøretøy, for eksempel. Det er også et kostnadseffektivt alternativ til belegningsstein på større strekninger av vei, slik man kan se i Frankrikegården.

Styrets innstilling

Styret mener det må være opp til generalforsamlingen å fatte et vedtak i denne saken.

Forslag til vedtak

Utredning av kostnad for legging av egnet kantstein/belegningsten rundt asfalterte veier og parkeringsplasser i bakgården.



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sofia Nagell
Har bodd i Lirekassa på Torshov fra 2006-2020, hvor jeg satt som styreleder fra 2008-2010. Flyttet til Italiagården 2020, og ble varmt tatt i mot i et svært raust og åpent gårdsmiljø. Driver eget arkitektselskap med fokus på privatboliger. Jeg har tre barn på 16, 13 og 9, som sier de skal på bo Torshov «for alltid» :)

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benedicte Beccer-Brandvold
Italiener siden 2015, vara fra 2020-2021 og fast styremedlem fra 2021-2023. Jobber til daglig i bank med ansvar for arbeidet med bekjempelse av økonomisk kriminalitet. Opptatt av at gården skal være trygt, trivelig og funksjonelt for alle som bor her.
- Halvor Finess Tretvoll
Halvor Finess Tretvoll (f.1980) har bodd i Italiagården siden 2016 sammen med Marte (kona) og Edvard, som går i femteklasse på Lilleborg. Vi synes det beste med å bo her er fellesskapet i gården og at det alltid er liv og hygge rundt grillene og bordene ute om sommeren. Vi er også glade i resten av Torshov og alle menneskene her, men ingen kan måle seg med italienerne:-) Både Edvard og jeg spiller fotball (i Skeid - oldboys for min del), og elsker det når vi slår Frankrikegården i lokallerbyet. Til daglig jobber jeg som redaktør for sakprosa i Aschehoug forlag.

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Kristoffer Andersen
Født og oppvokst i Kristiansand. Bodd i Oslo stort sett siden 2003, kun avbrutt av et par år i København. Har bodd på Torshov og i Italiagården siden 2012. Bor sammen med samboer og 2 barn. Jobber til daglig med helseøkonomi og markedstilgang i Roche, som er et internasjonalt bioteknologiselskap. Har vært styremedlem i Italiagården tidligere (i 2018 - 19).

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Gro Elin Hansen
Gro Elin Hansen, 46 år. Gift og mor til Oda. Har bodd i Italiagården siden 2015. Jobber som IT-leder i Sparebank 1 Utvikling. Har lang erfaring fra organisasjonsarbeid og ulike styreverv. Har sittet som vara i Italiagårdens styre det siste året.
- Kaare Weider
Kaare Weider har sittet i flere perioder i styret.
- Liv Arnhild Romsaas
Har bodd i gården siden 1998.
Vært med i styret som styremedlem en periode tidligere og har også vært styreleder et år.
Var også aktiv i kulturkomiteen for ca 10 år siden, men har de siste årene i hovedsak være med på den årlige fotballkampen mellom Italia og Frankrike.
Er nå klar for å gjøre en ny innsats, og stiller derfor som kandidat som varamedlem i styret.
- Matthias Bergsvik
Jeg har bod i Italiagården i snart fire år og har vært varamedlem i to år. Jeg har deltatt aktivt i styremøtene og tatt ansvar for utearealene med blant annet spørreundersøkelsen og oppgradering av lekeplassen. Jeg jobber som arkitekt med fokus på bolig og ser frem til å fortsette som varamedlem.
- Reetta Asikainen
Reetta Erlie, 40 år. Jobber som rådgiver på Finlands ambassade. Bodd i Hegermanns gate 19 fra juni 2018. Vært med som vara i to år. Har tidligere erfaring både som styremedlem og styreleder.

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Thea Kvamme Hartmann
- Tonje Thorn
- Tove Klinkenberg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sofia Nagell	Hegermanns Gate 15 I
Styremedlem	Benedicte Beccer Brandvold	Per Kvibergs Gate 2
Styremedlem	Sjur Joakim Frøtheim	Hegermanns Gate 15 B
Styremedlem	Jonas Krogh Læret	Mastrups Gate 2
Styremedlem	Kaare Weider	Nedre Dramsås 4
Varamedlem	Reetta Asikainen	Hegermanns Gate 19
Varamedlem	Matthias Bergsvik	Per Kvibergs Gate 4
Varamedlem	Gro Elin Hansen	Per Kvibergs Gate 6
Varamedlem	Carola Becher Ruud	Omsens Gate 7
Varamedlem	Tollef Taksdal	Per Kvibergs Gt 6

Valgkomiteen

Thea Kvamme Hartmann	Omsens Gt 3
Tove Kristin Halsos Klinkenberg	Omsens Gate 1 B
Tonje Harborg Thorn	Per Kvibergs Gate 8

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

Gårds- og bruksnummer:

225	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.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Generalforsamling 2022 ble avholdt i aulaen på Lilleborg skole.

Mye av styrets arbeid gjennom perioden har kretset rundt oppussingen av trappeoppgangene, så også på alle styremøter i perioden. Styret ønsker å takke alle i borettslaget for tålmodigheten under maleprosessen.

Styret informerer at oppussingsprosjektet med trappeløpene er gått noe over rammen vedtatt i generalforsamling 2022. Blant annet grunnet større behov enn forventet for nødvendig oppfølging og kvalitetssikring, noe som er blitt løst ved hjelp av innleid prosjektleder.

Før oppstarten av oppussingen ble nye postkasser montert i alle oppganger.

Det er blitt avholdt 16 styremøter, pluss et regnskapsmøte og et beboermøte med fokus på oppussingen.

Under perioden er det i gården solgt 12 leiligheter, hvorav 2 ble tatt på forkjøpsrett.

Vi har registrert flere lekkasje-saker fra tak, de fleste i forbindelse med vinterens store nedbørsmengder.

I perioden 2022/2023 er 8 antall forsikrings saker innmeldt.

Etter påbud fra kommunen ble gamle bunnledninger under Mastrupsgate utbedret og erstattet i løpet av våren 2022. Utført av Proline.

De elektriske anleggene i gårdens fellesarealer (kjellere) ble høsten 2022 på nytt kontrollert av Wiig Installasjon. Alle små avvik er utbedret, og brannsikkerheten ivaretatt. Firesafe har kontrollert gårdens brannvarslingsanlegg. Avvik ble løst, og pålegg om brannsikring fulgt opp.

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. Vi har, basert på erfaringer, forlenget gårds-gartnerens kontrakt. 8 timer pr uke fram til slutten av oktober 2023.

I desember 2022 kunne vi igjen – endelig – gjennomføre juletreening slik vi pleier. Også sommerfest og fotballkampen mot Frankrikegården ble gjennomført; en kamp vi naturligvis vant! I august planlegges det et felles arrangement med Frankrikegården i anledning Torshovbyens 100-års-jubileum.

Det ble avholdt dugnad høst og vår. Hver især har gårdens beboere utført flere viktige oppgaver – så som vinteropplag møbler, raking og rydding, maling, sandkassesand og urtekasser.

I løpet av mai/juni 2023 vil to av oppgangene (Per Kvibergs gate 8B og Hegermanns gate 19) få sterkere og kaldere lys, som en test i arbeidet med bedre lyssetting. På bakgrunn av resultatet vil flere oppganger vil bli vurdert.



Lindetrærne er kollet og de store trærne i gården ble i fjor befart og kontrollert av en trespesialist; alle funnet friske og sterke.

Styret har etablert en «bakgårdsgruppe» som i løpet av perioden har gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne. Styret fikk inn godt over 100 svar, og beboerne fikk anledning til å engasjere seg i ulike grupper som skal arbeide for å forbedre utearealene våre. Det er blant annet blitt opprettet en gruppe for parkeringsplasser / lading, en for lekeplass og en for utbedret sykkelparkering.

Dørene til sykkelskurene ble skiftet til nye jerndører, noe som så langt har holdt sykkeltyvene på avstand.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital på kr 17 418 230 i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt og andre inntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold i år 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 755 374 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr 5 148 694 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 380 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av oppganger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kvartal VII Borettslag.

Lån

Torshov Kvartal VII Borettslag har 2 lån i OBOS-banken. 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

TV/internett øker med 7,51 % fra 01.02.2023

Leie av næringslokalene øker med 7,5 % fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv Vii

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov Kv Vii.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J5JG-MPFWC-J1MGZ-71SU0-HVYTL-7HYND



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 801 388	5 282 233	5 801 388	5 148 694
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	755 374	2 017 498	194 000	-1 629 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-1 408 068	-1 498 342	-1 491 000	-1 251 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-652 694	519 156	-1 297 000	-2 880 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 148 694	5 801 388	4 504 388	2 268 694
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	5 673 881	6 182 147		
Kortsiktig gjeld	-525 187	-380 759		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 148 694	5 801 388		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 438 659	8 352 367	8 382 000	8 543 000
Andre anlegg		18 745	61 950	0	0
Andre inntekter	3	118	82 535	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 457 522	8 496 852	8 382 000	8 543 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 775	-38 775	-39 000	-39 000
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-18 527	-15 321	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-249 005	-241 983	-259 000	-262 000
Konsulenthonorar	7	-112 999	-12 768	-40 000	-95 000
Drift og vedlikehold	8	-1 969 766	-1 487 238	-2 790 000	-3 380 000
Forsikringer		-665 411	-563 693	-586 000	-729 000
Festeavgift		-211 611	-163 310	-207 000	-207 000
Kommunale avgifter	9	-1 687 125	-1 573 051	-1 604 000	-1 968 500
Energi/fyring		-182 046	-210 195	-225 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-533 795	-521 625	-537 000	-552 000
Andre driftskostnader	11	-920 365	-814 921	-823 000	-991 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 864 424	-5 917 881	-7 401 000	-8 740 000
DRIFTSRESULTAT		1 593 098	2 578 971	981 000	-197 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	112 034	77 681	65 000	0
Finanskostnader	13	-949 758	-639 154	-852 000	-1 432 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-837 724	-561 474	-787 000	-1 432 000
ÅRSRESULTAT		755 374	2 017 498	194 000	-1 629 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		755 374	2 017 498		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 947 611	12 947 611
SUM ANLEGGSMIDLER		12 947 611	12 947 611
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 774	24 208
Kundefordringer		494	12 672
Forskuddsbetalte kostnader		587 637	549 103
Driftskonto OBOS-banken		237 944	816 153
Sparekonto OBOS-banken		4 820 033	4 780 012
SUM OMLØPSMIDLER		5 673 881	6 182 147
SUM EIENDELER		18 621 493	19 129 758
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 159 * 100		15 900	15 900
Udekket tap	15	-17 418 230	-18 173 603
SUM EGENKAPITAL		-17 402 330	-18 157 703
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	35 498 635	36 906 703
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 498 635	36 906 703
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105 786	84 858
Leverandørgjeld		412 071	245 923
Påløpte renter		7 546	3 842
Annen kortsiktig gjeld	17	-216	46 136
SUM KORTSIKTIG GJELD		525 187	380 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 621 493	19 129 758
Pantstillelse	18	50 020 000	50 020 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.04.2023

Styret i Borettslaget Torshov Kv VII

Sofia Nagell /s/

Benedicte Beccer Brandvold /s/ Sjur Joakim Fretheim /s/

Jonas Krogh Læret /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	1 214 544
kabel tv/internett	532 532
Forretningslokale	456 984
Parkering	223 200
Eiendomsskatt	200 360
Sykkelparkering	9 800
Barnevogngarasje	6 195
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 448 459

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Sykkelparkering	-6 200
Parkering	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 438 659

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse gebyrer	83
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	118

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 775

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 2021/2022, og er på kr 275 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 527.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 071
M Prestmo	-95 928
SUM KONSULENTHONORAR	-112 999

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**



Borettslags-service	-392 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-392 375
Drift/vedlikehold bygninger	-1 002 168
Drift/vedlikehold VVS	-111 517
Drift/vedlikehold elektro	-137 591
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-256 116
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 435
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 563
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 969 766

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-212 482
Vann- og avløpsavgift	-966 325
Feieavgift	-22 230
Renovasjonsavgift	-486 087
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 687 125

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****INNETEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	18 745
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	18 745
SUM ANDRE ANLEGG	18 745

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-68 766
-----------	---------



Skadedyrarbeid/soppkontroll	-105 127
Driftsmateriell	-9 970
Lyspærer og sikringer	-2 819
Vaktmestertjenester	-206 000
Renhold ved firmaer	-305 056
Snørydding	-69 500
Gressklipping	-44 500
Andre fremmede tjenester	-63 166
Trykksaker	-1 412
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-3 045
Porto	-1 560
Bank- og kortgebyr	-5 272
Velferdskostnader	-32 722
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-920 365

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 021
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 418
Kundeutbytte fra Gjensidige	66 549
SUM FINANSINNTEKTER	112 034

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-527 160
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-422 598
SUM FINANSKOSTNADER	-949 758

NOTE: 14**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: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-24 000 000
Nedbetalt tidligere	3 625 644
Nedbetalt i år	570 901
	-19 803 455

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2017	-21 877 430
Nedbetalt tidligere	5 345 083
Nedbetalt i år	837 167
	-15 695 180

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-35 498 635****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	470
Gebyrer husleie	-188
Purregebyr husleie	309
Purregebyr	-375

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **216****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	35 498 635
Påløpne avdrag:	0
TOTALT	35 498 635

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

Bygninger:	12 947 611
TOTALT	12 947 611



Annen informasjon om borettslaget

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022/2023	Oppussing trappeløp	
2022/2023	Utbedring avvik elektriske anlegg fellesarealer	
2020	Rens ventilasjonskanaler	
2019	Rørfornyng avløpsrør	
2017-2018	Nye vinduer og balkongdører	
2016	Byttet rørstamme og soilrør Torshovgt. 1	
2015	Drenering i Hegermannsgate	
2014	Nytt brannvarslingsanlegg	
2013	Rehabilitering tak i Hegermannsgt. 13A	Rehabilitering av skade på tak samt fasaderehabilitering
2010 - 2011	Piperehabilitering, Taktekking	
2010 - 2011	Varmekabler i renner	
2009 - 2010	Brannsikring	Branntetting og utskifting av branndører og montering dørpumper
2004 - 2005	Drenering og stanse setningskader	Gjennomført nødvendige arbeider for å stanse setningskader og forbedre dreneringen rundt bygningen
2002 - 2003	Fasadene ble rehabilitert	
2000 - 2001	Oppgangene pusset opp og malt	
1988 - 1989	Gårdene ble rehabilitert	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 7.06.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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