



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 864 404 332
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 799 437	4 373 125
Sum inntekter		4 799 437	4 373 125
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 609	
Annen driftskostnad		6 632 428	3 067 099
Sum kostnader		6 848 712	3 238 249
Driftsresultat		-2 049 275	1 134 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 094	17 389
Sum finansinntekter		30 094	17 389
Annen finanskostnad		655 056	352 204
Sum finanskostnader		655 056	352 204
Netto finans		-624 962	-334 815
Resultat før skattekostnad		-2 674 237	800 061
Årsresultat		-2 674 237	800 061
Totalresultat		-2 674 237	800 061
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 674 237	800 061
Sum overføringer og disponeringer		-2 674 237	800 061



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 660 470	1 660 470
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 436	
Sum varige driftsmidler		1 726 906	1 660 470
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 726 906	1 660 470
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		681 947	566 563
Sum fordringer		681 947	566 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		401 533	2 401 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		401 533	2 401 784
Sum omløpsmidler		1 083 480	2 968 348
SUM EIENDELER		2 810 386	4 628 817

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		27 200	27 200
Sum innskutt egenkapital		27 200	27 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 670 261	8 996 024
Sum opptjent egenkapital		-11 670 261	-8 996 024
Sum egenkapital		-11 643 061	-8 968 824
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 241 588	13 490 812
Sum annen langsiktig gjeld		14 241 588	13 490 812
Sum langsiktig gjeld		14 241 588	13 490 812
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 223	39 987
Leverandørgjeld		128 265	24 357
Annen kortsiktig gjeld		36 370	42 485
Sum kortsiktig gjeld		211 858	106 829
Sum gjeld		14 453 446	13 597 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 810 386	4 628 817



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395914

Enheten

Organisasjonsnummer: 864 404 332
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 864 404 332
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 799 437	4 373 125
Sum inntekter		4 799 437	4 373 125
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 609	
Annen driftskostnad		6 632 428	3 067 099
Sum kostnader		6 848 712	3 238 249
Driftsresultat		-2 049 275	1 134 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 094	17 389
Sum finansinntekter		30 094	17 389
Annen finanskostnad		655 056	352 204
Sum finanskostnader		655 056	352 204
Netto finans		-624 962	-334 815
Resultat før skattekostnad		-2 674 237	800 061
Årsresultat		-2 674 237	800 061
Totalresultat		-2 674 237	800 061
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 674 237	800 061
Sum overføringer og disponeringer		-2 674 237	800 061



Organisasjonsnr: 864 404 332
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 660 470	1 660 470
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 436	
Sum varige driftsmidler		1 726 906	1 660 470
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 726 906	1 660 470
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		681 947	566 563
Sum fordringer		681 947	566 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		401 533	2 401 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		401 533	2 401 784
Sum omløpsmidler		1 083 480	2 968 348
SUM EIENDELER		2 810 386	4 628 817
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		27 200	27 200
Sum innskutt egenkapital		27 200	27 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 670 261	8 996 024
Sum opptjent egenkapital	-11 670 261	-8 996 024
Sum egenkapital	-11 643 061	-8 968 824
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 241 588	13 490 812
Sum annen langsiktig gjeld	14 241 588	13 490 812
Sum langsiktig gjeld	14 241 588	13 490 812
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 223	39 987
Leverandørgjeld	128 265	24 357
Annen kortsiktig gjeld	36 370	42 485
Sum kortsiktig gjeld	211 858	106 829
Sum gjeld	14 453 446	13 597 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 810 386	4 628 817



Organisasjonsnr: 864 404 332
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6062

Brl Torshov Kvartal 13



Velkommen til årsmøte i Brl Torshov Kvartal 13

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:

23. april 2024 kl. 18:30, Lilleborg Kirke, Oskar Braatens gate 35 (OBS ikke Torshov kirke).

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.

Generalforsamling 2024

På generalforsamlingen skal vi behandle en stor sak vedrørende felleskostnader. Styret anbefaler at alle leser og er kjent med saken.

På dugunaden den 20.4 vil det være mulighet for å få svar på hva justeringen vil bety for hver leilighet basert på grunnlaget vi har fra oppmålingen av arealet i november.

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. Endring på fordeling av felleskostnader og gjeld
8. Endring av ordlyden for vedtak på plassering av søppeldeponi
9. Endring av vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Torshov Kvartal 13



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

Johan-Petter Mikael Bodman 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 avkryssede frammøtelistene 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 OBOS v/ Tea Linge foreslått. Protokollvitner ble foreslått valgt i møte.



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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. 6062 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 00.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.



Sak 7

Endring på fordeling av felleskostnader og gjeld

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

ENDRING AV LEIETILLEGG ELLER ENDRING AV FORDELINGSNØKSEL

Fordelingsnøkkel i Torshov Kvartal 13

Borettslagsloven § 5-19 regulerer hvordan felleskostnadene skal fordeles. Hovedregelen følger av første ledd første punktum, hvor det fremgår at

«Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.»

Måten felleskostnadene fordeles på andelseierne kalles gjerne en fordelingsnøkkel, og baserer seg altså på verdiforholdet mellom andelene som det framgår av loven.

Fordelingsnøkkel i Torshov Kvartal 13 baserer seg på boligenes innvendige opprinnelige areal og den tar høyde for forhold som etasje, øvrig beliggenhet, solforhold, etc. Det bakenforliggende prinsippet er at andelseierne skal betale en andel av felleskostnadene som svarer til verdiforholdet mellom leilighetene.

Tilleggsareal og leietillegg, konsekvens for fordeling av felleskostnader

Borettslaget består av 89 leiligheter, fordelt på tre etasjer. Fra 1980-tallet fikk andelseiere i 1. etasje og 3. etasje mulighet til å kjøpe arealer i henholdsvis kjeller og loft for å øke størrelsen på sine leiligheter.

42 av leilighetene har nå bygget ut enten kjeller eller loft. Det utbyggede arealet betegnes i det videre som tilleggsareal.

Alle leilighetene som har tilleggsareal, betaler et månedlig leietillegg i tillegg til felleskostnader. Styret har avdekket at tilleggsarealenes størrelse har vært mangelfullt registrert. I tillegg har leietillegget ikke fulgt den samme prosentvise økningen som felleskostnadene har gjort, selv om dette har vært intensjonen. Det er videre benyttet forskjellige modeller for beregning av tilleggsareal. Leilighetene ble høsten 2023 oppmålt på en standardisert måte for å etablere et faktagrunnlag for tilleggsarealenes faktiske størrelse.

Resultatet er at det er store forskjeller på hva andelseiere med tilleggsareal innbetaler i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal, selv for sammenlignbare tilleggsareal. Dette medfører en uforholdsmessig fordeling av felleskostnadene, i strid med borettslagslovens § 5-19.

Styrets kartlegging har vist at fordelingen er særlig ufordelaktig for leiligheter som ikke er utbygde, hvorav de fleste ligger i andre etasje. Leiligheter som ikke er utbygde betaler relativt sett en større andel av felleskostnadene, samtidig som borettslaget har større vedlikeholdsutgifter med utbygde arealer enn med de som ikke er utbygd.

Fordeling av fellesgjeld

Siden fordelingen av lånebyrden i borettslaget er basert på borettslagets fordelingsnøkkel, dvs. basert på opprinnelig areal uten justering for tilleggsareal, bærer leiligheter som ikke er bygget ut en uforholdsmessig stor andel av borettslagets fellesgjeld. En nødvendig høy andel fellesgjeld kan ha påvirkning på andelseierens mulighet til låneopptak, samt ha negativ konsekvens ved taksering og salg.

Alternativer til vedtak



Styret fremlegger på denne bakgrunnen to alternative forslag for generalforsamlingen, slik at alle eiere får mulighet til å avgi sin stemme i saken.

Begge alternativene retter opp forskjellen i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal og etablerer en forholdsmessig fordeling av felleskostnader. Alternativ 2 vil i tillegg sørge for en mer rettferdig fordeling av borettslagets gjeldsbyrde.

Alternativet som vedtas må alene få alminnelig flertall.

Alternativ 1: Endring av leietillegg

Leietillegget justeres for alle leiligheter med loft eller kjeller slik at det betales samme pris i leie per kvadratmeter tilleggsareal som for opprinnelig leilighet.

Justert leietillegg for tilleggsareal baseres på faktisk utbygd areal som bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, beregnet iht. kontrakt inngått ved utbygging.

Alternativ 2: Endring av fordelingsnøkkelen

Borettslagets fordelingsnøkkel endres. Leilighetens totale areal, inkludert utbygd tilleggsareal, danner utgangspunktet for størrelsen på hver leilighets andel av borettslagets felleskostnader og gjeldsbyrde. I ny fordelingsnøkkel innarbeides de særlige forhold ved dagens fordelingsnøkkel, som først og fremst er påvirket av etasje, slik at verdiforholdene som sådan mellom leilighetene opprettholdes.

Leietillegget for tilleggsareal faller bort. Leietillegg vil kunne gjeninnføres for de som i fremtiden bygger ut loft eller kjeller, med pris og beregning av areal iht. borettslagets vedtekter, fram til fordelingsnøkkelen ev på nytt endres for å ta høyde for nylig utbygd areal.

Leilighetens totale areal som grunnlag for etablering av ny fordelingsnøkkel bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, av bruksareal (BRA) iht. NS 3940 med følgende tillegg:

- fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal;
- fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal.

Borettslagets vedtekter oppdateres iht. vedtaket.

Styrets innstilling

Styret er opptatt av å sikre rettferdig fordeling av borettslagets felleskostnader iht. verdiforholdet mellom andelene. Begge alternativene sikrer dette, men Alternativ 1 vil, med bakgrunn i ulike målemetoder i de ulike avtalene borettslaget har inngått med utbyggere gjennom årenes løp, ikke fullt ut sikre ønsket forholdsmessighet.

Det er videre styrets oppfatning at andelseierne bør stå ansvarlig for en andel av gjeldsbyrden som gjenspeiler leilighetenes innbyrdes verdiforhold. Dette kan kun gjøres gjennom Alternativ 2, med en endring av fordelingsnøkkelen. Alternativ 2 gir videre en standardisert måte å beregne areal på, noe som bidrar til forutsigbarhet og betydelig forenkler styrets forvaltning av gamle og nye utbygginger. Dette vil bidra til å redusere muligheten for fremtidige skjevheter som den vi nå må rette opp.

Implementering

Begge alternativene vil kunne medføre behov for å gjøre enkelte av arealoppmålingene som ble gjennomført i 2023 om igjen, med korrigerende forutsetninger. Styret anser at dette kan gjøres innen utgangen av juni. Styret vil sammen med Obos kvalitetssikre tallgrunnlaget, for deretter å gi tre måneders varsel om andelens ev. økte felleskostnader.



Forslag til vedtak 1

Leietillegget justeres for alle leiligheter med loft eller kjeller slik at det betales samme pris i leie per kvadratmeter tilleggsareal som for opprinnelig leilighet. Justert leietillegg for tilleggsareal baseres på faktisk utbygd areal som bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, beregnet iht. kontrakt inngått ved utbygging.

Forslag til vedtak 2

Borettslagets fordelingsnøkkel endres. Leilighetens totale areal, inkludert utbygd tilleggsareal, danner utgangspunktet for størrelsen på hver leilighets andel av borettslagets felleskostnader og gjeldsbyrde. I ny fordelingsnøkkel innarbeides de særlige forhold ved dagens fordelingsnøkkel, som først og fremst er påvirket av etasje, slik at verdiforholdene som sådan mellom leilighetene opprettholdes. Leietillegget for tilleggsareal faller bort. Leietillegg vil kunne gjeninnføres for de som i fremtiden bygger ut loft eller kjeller, med pris og beregning av areal iht. borettslagets vedtekter, fram til fordelingsnøkkelen ev på nytt endres for å ta høyde for nylig utbygd areal. Leilighetens totale areal som grunnlag for etablering av ny fordelingsnøkkel bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, av bruksareal (BRA) iht. NS 3940 med følgende tillegg: - fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal; - fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal. Borettslagets vedtekter oppdateres iht. vedtaket.

Vedlegg

2. Tilleggsareal-Saksfremstilling til generalforsamling.pdf

Sak 8

Endring av ordlyden for vedtak på plassering av søppeldeponi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

På ekstraordinær generalforsamling 11.10.2021 ble det vedtatt at søppeldeponiet skal være nedgravd. Siden det ikke er mulighet til det grunnet avslag fra etaten må Generalforsamlingen vedta en ny forumlering på saken.

Styrets innstilling i forslag.

Forslag til vedtak

Det skal etableres en løsning for avfallshåndtering som ivaretar Borettslagets krav til kapasitet og avstand. Det skal også plasseres på en måte som gjør at vi unngår å få søppelbilen inn i gården.



Sak 9

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å gjøre to endringer i vedtektene

1. Hvis styrets anbefaling on justering av husleien blir vedtatt så:

Endring med at BRA-i måles iht NS3940 2023

2. Korttidsutleie av bolig:

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Korttidsutleie gjennom utleieportaler må meldes til styret hver gang leiligheten leies ut. Meldingen skal inneholde opplysninger om når, hvor lenge, hvem som skal leie og kontaktinformasjon til leietaker.

Styrets innstilling

I seksjonen:

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13 RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER, SAMT SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

13. For ferdig utbygd loft og kjeller betales samme pris i leie per kvm som opprinnelig leilighet. Oppmåling skjer i henhold til gjeldende Arealberegning for boliger iht Norsk Standard NS 3940 2023 (BRA-i)

- fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal;

- fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal.

og

4-2 Overlating av bruk

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Korttidsutleie gjennom utleieportaler må meldes til styret hver gang leiligheten leies ut. Meldingen skal inneholde opplysninger om når, hvor lenge, hvem som skal leie og kontaktinformasjon til leietaker.

Forslag til vedtak

Godkjenne forslag til endringer

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Alexander Langholm Skogvik**

Løsningsorientert og grundig. Opptatt å bidra til å skape et hyggelig bomiljø. Har relevant erfaring fra tidligere styreverv og roller i arbeidslivet. Ønsker å bidra i byggregrelaterte prosjekter, infrastruktur og vedlikehold, og annet der behov melder seg.

- **Pål Vidar Sollie**

Person med lang erfaring fra offentlig forvaltning. Har vært styremedlem i to år tidligere og har vært beboer i gården i over 20 år.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Morten Færden Sælensminde**

Har vært i styret over flere perioder og har vært HMS ansvarlig i 2023.

- **Stener Olsen**

Har hatt styreverv i borettslaget siden 1980-tallet bla som styreleder



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan-Petter Mikael Bodman	Johan Selmers Gate 1
Styremedlem	Stine Monsen	Johan Svendsens Gate 7
Styremedlem	Ole Kasper Klanderud Olsen	Johan Svendsens Gate 5
Styremedlem	Morten Færden Sælensminde	Ole Bulls Gate 47
Styremedlem	Pål Sollie	Ole Bulls Gate 45
Varamedlem	Magnus Danielsen	Johan Svendsens Gate 15
Varamedlem	Stener Olsen	Johan Svendsens Gate 11

Valgkomiteen

Hilde Aarflot	Ole Bulls Gate 49
Anja Elisabeth Rålm	Johan Svendsens Gate 5

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: torshovkvartal13@styrerommet.no. Se Brl Torshov Kvartal 13s hjemmeside på www.vibbo.no/torshov-kvartal-13 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

Generelle opplysninger om Brl Torshov Kvartal 13

Borettslaget består av 89 andelsleiligheter.

Brl Torshov Kvartal 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 864404332, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 125

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.

Brl Torshov Kvartal 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret i Borettslaget Torshov Kvartal 13 har i 2023 jobbet med å forvalte gården, dess verdi og ikke minst jobbe med en fremtidsrettet drift av den gamle bygningsmassen. Jobben har vært meget intens over store deler av året og styret har utført et stort antall befaringer, møter og administrative ting i og utenfor arbeidstiden.

Året 2023 sa fikk vi omgjort på søppelhåndteringen, fikset og ordnet på to dugnader, fikk nyte den oppgraderte bakgården og ikke minst feiret Spaserstokken 100år. Utover det har jobben i styret vært preget av oppgraderinger og utbedringer, samarbeid og grundige prosesser rundt mange ting for å sikre et trivelig og trygt bomiljø for beboere.

Basert på en visuell inspeksjon fra eksperter fra Murbyen Oslo er gården i god byggteknisk stand uten store skader på fasaden. utfordringer med ventilasjon og fukt er typiske for denne typen av bygninger grunnet levmåten i dag sammenlignet med 1923, f.eks dusj og tørking av klær inne sammenlignet med dusj ute i bakgården og tørkeboder på loft tidligere.

Styret har jobbet tett sammen, og fokus har vært på borettslagets beste nå og i fremtiden.

1. Styremøter og organisering:

- Det har vært avholdt 14 styremøter siden siste generalforsamling i 2023, med oppmøte på stort sett 100% fra både styremedlemmer og vara på hvert møte.
- Styremøter avholdes jevnlig andre mandag hver måned for å sikre regelmessig oppfølging av saker. Beslutninger tas primært under disse møtene.
- Styret har jobbet med ulike ansvarsområder og har forsøkt å tildele eierskap og ansvar for hvert område. Ansvarsfordelingen er som følger:
 - Petter Bodman – Styreleder med ansvar for ekstern kommunikasjon og generelle forhold i borettslaget.
 - Stine Monsen – Nestleder med ansvar for intern kommunikasjon og saker internt i borettslaget.
 - Morten Færden Sælensminde – Styremedlem med ansvar for helse, miljø og sikkerhet.
 - Ole Kasper Olsen – Styremedlem med ansvar for dugnad, sommerfest og diverse arrangementer.
 - Pål Vidar Sollie – Styremedlem med ansvar for vedtekter og finansiering.
 - Stener Olsen – Varamedlem og ansvarlig for reparasjon og vedlikehold.
 - Magnus Danielsen – Varamedlem og ansvarlig for infrastruktur som lås og internett.

2. Markeringer i Spaserstokken:

- *Gårdens 100-årsjubileum:* Vi markerte feiringen av vår gamle gård som nå har vært en del av Torshovbyen i 100 år. Det var godt oppmøte på festen i bakgården fra kvartal 12&13 og en hyggelig aften for store og små med god mat, quiz, musikk og en del regn.



- *Juletretenning*: Lilleborg skolekorps kom på besøk og vi feiret juletretenning sammen med Kvartal 12. Det ble servert gløgg, pepperkaker og godteposer til barna.

3. Oppgraderinger og reparasjon:

- *Oppgradering av bakgården*: En betydelig forbedring i løpet av året var den nye asfalten og vannrennen i bakgården. Dette har ikke bare forbedret estetikken, men også skapt et mer funksjonelt og sikkert uteområde for alle beboere. Fokus på å fikse fasaden rundt lysgraver og mot bakken vil fortsette.
- *Håndtering av vannlekkasje i Johan Selmers gate 1*: Utbedring av en omfattende vannlekkasje på oppfordring fra Vann- og avløpsetaten. Prosjektet var utfordrende, med hovedforsyningskabler i bakken og rør som måtte trekkes gjennom en leilighet. Utbedringen ble meget kostbar. Borettslaget har mange andre stikkledninger på same alder.
- *Søppelhåndtering*: Som en del av målet om å få en bilfri bakgård, har vi flyttet søppelhåndteringen utenfor bygget. Dette bidrar til en mer praktisk håndtering av avfall. Prosjektet er ikke avsluttet og vil fortsette i 2024, med arbeid pågående for å finne en god løsning på design og logistikk.

4. Prosjekter og utbedringer:

- *Prosess om husleie og areal*: En omfattende gjennomgang er startet for å sikre rettfærdige husleiepriser og relevante arealvurderinger, inkludert grundige vurderinger av leilighetenes størrelser og fasiliteter. Styret har tatt frem to alternativ som skal presenteres på generalforsamlingen.
- *Rehabilitering av piper*: På basis av inspeksjon fra Oslo brann og redningsetat så er borettslaget pålagt et krav om å utbedre piper i gården. En omfattende rehabiliteringsprosess for pipene er initiert i samarbeid med kvalifiserte fagfolk. Dette sikrer at våre bygninger holder dagens standarder når det gjelder brannsikkerhet og generell bygningskvalitet.

Begge prosjekter har gått over hele året og har krevd mye fokus og mange møter med etater og fagfolk.

5. Samarbeid og nabofellesskap:

- *Samarbeid med naboer*: Etablering av samarbeid med nabolagene i Torshov Kvartal 12, Vossegata 46 og Lirekassen. Dette samarbeidet har som mål å styrke nabofellesskapet, dele ressurser og forbedre fellesområdene for alle involverte borettslag.

6. Andre viktige saker:

- *Årskontroll på brannvarslingsanlegget*: Årlig kontroll er gjennomført for å sikre pålitelig funksjonalitet og ivareta sikkerheten til beboerne.
- *Befaring med Pelias på skadedyrsbekjemping*: Grundige befaringer er gjennomført i samarbeid med Pelias for å håndtere skadedyrsproblematikk i bakgården, som en del av vårt HMS-tiltak for et rent bomiljø.
- *HMS kontroll*: Vaktmester utfør en kontroll av HMS-rutiner i borettslaget fire ganger per år. Her kontrolleres fellesareal basert på en liste som sendes inn til styret.



- *Befaringer rundt sikkerhet, byggevern, HMS og vannlekkasjer:* Styret har gjennomført befaringer med flere firmaer og etater for å adressere sikkerhet, byggevern, HMS og vannlekkasjer. Styret har også hatt flere møter og befaringer med politikere og konsulenter i forbindelse med sykkelvei langs Ole Bulls gate og Johan Svendsens gate. Styrets innspill på den saken har vært at en bilfri bakgård er svært viktig for oss.

7. Vedlikeholdsplan fremover

Styret har vurdert en vedlikeholdsplan for gården som foreløpig har følgende prioritet

- Piperehabilitering
- Sjøppesti og områdene rundt begge sjøpelleponier
- Fasade mot asfalten og lyskasser
- Låsspesialisten (Avtale om vedlikehold)
- Vaktmester (Avtale og oppgaver)
- Utbedring av takrenner
- Område og beplantning rundt sykkelskur og fjernet sjøpelleareal
- Utbedring av tak
- Vanntrykk som er for høyt og for lavt

Samlet Vurdering av 2023: Året har gitt borettslaget positive endringer, samarbeid og høyt beboerengasjement. Styret takker alle beboere for deres bidrag og ser frem til et fortsatt godt samarbeid for å gjøre Borettslaget Torshov Kvartal 13 til et enda bedre sted å bo.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av kjellerareal og tilskudd fra OBOS gir tilbake.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak asfaltering av bakgården, utbedring av lekkasjer på tak, utgifter knyttet til avfallshåndtering og utgifter knyttet til VVS utbedring.

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Torshov Kvartal 13.

Lån

Brl Torshov Kvartal 13 har lån i Handelsbanken. 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Styret har i etterkant vedtatt en økning av felleskostnader på 4,8% fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kvartal 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov Kvartal 13.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 selskapets 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

Pemneo Dokumentnøkkel: VE2WP-LBSX1-LWHID-4V5SZ-CXXLE-QV5AH



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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: VE2WP-LB5X1-LWHID-4V5SZ-CXXLE-QV5AH



BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13 ORG.NR. 864 404 332, KUNDENR. 6062

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 861 518	2 400 467	2 861 518	871 622
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 674 237	800 061	-783 150	-36 675
Tilbakeføring av avskrivning 14	16 609	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	-83 045	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 16	1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-249 224	-339 010	-297 000	-229 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 989 897	461 051	-1 080 150	-265 675
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	871 622	2 861 519	1 781 368	605 947
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 083 480	2 968 348		
Kortsiktig gjeld	-211 858	-106 829		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	871 622	2 861 519		



BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13 ORG.NR. 864 404 332, KUNDENR. 6062

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 534 879	4 373 076	4 458 000	4 800 000
Salg anleggsmidler		205 530	0	0	0
Andre inntekter	3	59 028	49	0	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 799 437	4 373 125	4 458 000	4 810 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-21 150	-21 150	-24 675
Styrehonorar	5	-175 000	-150 000	-150 000	-200 000
Avskrivninger	14	-16 609	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 477	-16 399	-8 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-187 918	-180 665	-190 000	-198 000
Konsulenthonorar	7	-13 023	-2 310	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 857 106	-581 274	-1 955 000	-4 115 000
Forsikringer		-593 987	-571 038	-572 000	-616 000
Festeavgift		-177 304	-177 304	-177 000	-177 000
Kommunale avgifter	9	-1 118 894	-907 305	-1 015 000	-1 292 000
Energi/fyring		-54 816	-61 248	-63 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 110	-123 175	-115 000	-111 000
Andre driftskostnader	10	-529 794	-446 384	-471 000	-526 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 848 712	-3 238 252	-4 747 150	-7 350 675
DRIFTSRESULTAT		-2 049 275	1 134 873	-289 150	-2 540 675
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 094	17 389	0	0
Finanskostnader	12	-655 056	-352 204	-494 000	-781 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-624 962	-334 815	-494 000	-781 000
ÅRSRESULTAT		-2 674 237	800 058	-783 150	-3 321 675
Overføringer:					
Udekket tap		-2 674 237	0		
Reduksjon udekket tap		0	800 058		



Brl Torshov Kvartal 13

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13 ORG.NR. 864 404 332, KUNDENR. 6062

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 660 470	1 660 470
Andre varige driftsmidler	14	66 436	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 726 906	1 660 470
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 161	234
Forskuddsbetalte kostnader		677 786	566 329
Driftskonto OBOS-banken		220 684	583 530
Sparekonto OBOS-banken		175 340	1 812 745
Innestående i andre banker		5 509	5 509
SUM OMLØPSMIDLER		1 083 480	2 968 348
SUM EIENDELER		2 810 386	4 628 817
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 272 * 100		27 200	27 200
Udekket tap	15	-11 670 261	-8 996 024
SUM EGENKAPITAL		-11 643 061	-8 968 824
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 241 588	13 490 812
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 241 588	13 490 812
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 370	34 661
Leverandørgjeld		128 265	24 357
Påløpte renter		28 759	17 504
Påløpte avdrag		18 464	22 483
Påløpte kostnader		0	7 824
SUM KORTSIKTIG GJELD		211 858	106 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 810 386	4 628 817
Pantstillelse	17	21 000 000	16 000 000

Vedlegg 1

20 av 30

6062 Årsrapport 2023.pdf



Brl Torshov Kvartal 13

Garantiansvar 0 0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Borettslaget Torshov Kvartal 13

Johan-Petter Mikael Bodman/s/ Stine Monsen/s/ Pål Sollie/s/

Ole Kasper Klanderud Olsen/s/ Morten Færden Sælensminde/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 678 192
Tillegg	662 139
Eiendomsskatt	194 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 534 879



NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	12 505
Viderefakturert støy i bakgård	5 000
OBOS miljøtilskudd	41 523
SUM ANDRE INNTEKTER	59 028

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 675

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 2022/2023, og er på kr 175 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 391, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 477.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 023
SUM KONSULENTHONORAR	-13 023

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Taktekker Oslo/blikkenslagerservice Johansen, Nextgentel as	
Alt i asfalt as, Rørleggersentralen, Enviropac as,	-3 132 764
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 132 764
Drift/vedlikehold bygninger	-364 447
Drift/vedlikehold	
VVS	-187 138
Drift/vedlikehold elektro	-20 024
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 805
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 110
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-4 819
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 857 106

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



Brl Torshov Kvartal 13

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-194 628
Vann- og avløpsavgift	-641 888
Feieavgift	-8 543
Renovasjonsavgift	-273 836
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 118 894

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Container	-53 237
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 081
Driftsmateriell	-626
Vaktmestertjenester	-160 650
Renhold ved firmaer	-179 133
Snørydding	-62 084
Andre fremmede tjenester	-3 440
Trykksaker	-1 660
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 391
Andre kontorkostnader	-3 933
Porto	-960
Gaver	-1 807
Bank- og kortgebyr	-3 843
Velferdskostnader	-23 450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-529 794

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 754
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 735
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 605
SUM FINANSINNTEKTER	30 094

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-644 833
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-9 953
Renter på leverandørgjeld	-270
SUM FINANSKOSTNADER	-655 056



Brl Torshov Kvartal 13

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi (1920-23)	1 660 470
SUM BYGNINGER	1 660 470

Gnr.225/bnr.125

Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

SYKKELSTATIV

Tilgang 2023	83 045	
Avskrevet i år	-16 609	
		66 436
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		66 436

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-16 609
--------------------------------	----------------

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,69 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2018	-15 257 000	
Nedbetalt tidligere	1 766 188	
Nedbetalt i år	249 224	
		-13 241 588

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2023	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-1 000 000	
		-1 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 241 588
------------------------------------	--------------------



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 20/01-2025
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025		
4,7,15,20,23,28,31,36,39,44,52,55,71,72,87		300
58,60,62,73,74,89,91		350
48,54,65,68,76,82		400
3,5,6,8,13,14,16,19,21,22,24,26,27,29,30,32,35,37		450
38,40,43,45,51,53,56,57,64,88		450
1,2,9,10,17,18,25,33,34,41,42,49,50,59,61,66,67,69		500
70,75,77,80,81,83,84,86,90,92		500
63		550
85		650
11,46		700
78		850

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 241 588
TOTALT	14 241 588

Eiendommen som er sillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 660 470
TOTALT	1 660 470



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1480406. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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	Skadedyrsanering	
2022	Vedlikehold av brannanlegg	Oppgradering av programvare
2021-2022	Velux-service	Service og vedlikehold av Velux takvinduer
2021	Nytt vannrør	Reparasjon av lekkasje i nr. 45
2021-2022	Kontroll av elanlegg	Oppgradering av elanlegg, korrigerings av feil og mangler
2020-2021	Nytt låsesystem	Nye nøkler med elektronisk brikke innført
2020	Asfaltert fortau Johan Svgt.	Asfaltert og bytte lyskasser for å sikre bedre mot regnvann
2020	Nye Brannslukningsapparater	
2019	Reparert tak i J. Sv. 9/15 J. Sel.	
2018	Soilrør video inspeksjon	Reparert påviste skader
2015	Utbedring bakgård	Vedtatt på GF 09.05.16 - fjerne gjerde mot bakgård
2013 - 2014	Brannsikring	
2013 - 2014	Oppført uteboder	Oppført uteboder fir barnevogner og sykler.
2012 - 2012	Vaskemaskiner	Kjøpt inn nye vaskemaskiner Leverandør: DSI Systemer AS
2012 - 2012	Byttet hovedkran	Byttet utvendige hovedvannkraner Entreprenør: Rørlegger Sentralen AS
2011 - 2011	Piperehabilitering	Entreprenør: Skorstenshantverkaren Jan Kalserud
2008	Skiftet vinduer	
2004	Malt vinduer mot bakgård, jfr rapp. OPAS	2004. :Rapport fra OBOS prosjekt sier at det er prekært med å få malt vinduene inn mot bakgård. Arbeidet pågår og skal være ferdig 2004. Jfr tidligere tilleggsopplysninger.
2001	Vaskeriene er pusset opp.	2001: Vaskeriene er pusset opp. Jfr tilleggsopplysningene

1.1 SAKSFREMSTILLING:

SAK 1: ENDRING AV LEIETILLEGG ELLER ENDRING AV FORDELINGSNØKKELE

Fordelingsnøkkelen i Torshov Kvartal 13

Borettslagsloven § 5-19 regulerer hvordan felleskostnadene skal fordeles. Hovedregelen følger av første ledd første punktum, hvor det fremgår at

«Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av bygge- og finansieringsplanen.»

Måten felleskostnadene fordeles på andelseierne kalles gjerne en fordelingsnøkkel, og baserer seg altså på verdiforholdet mellom andelene som det framgår av loven. Fordelingsnøkkelen i Torshov Kvartal 13 baserer seg på boligens innvendige *opprinnelige* areal og den tar høyde for forhold som etasje, øvrig beliggenhet, solforhold, etc. Det bakenforliggende prinsippet er at andelseierne skal betale en andel av felleskostnadene som svarer til verdiforholdet mellom leilighetene.

Tilleggsareal og leietillegg, konsekvens for fordeling av felleskostnader

Borettslaget består av 89 leiligheter, fordelt på tre etasjer. Fra 1980-tallet fikk andelseiere i 1. etasje og 3. etasje mulighet til å kjøpe arealer i henholdsvis kjeller og loft for å øke størrelsen på sine leiligheter. 42 av leilighetene har nå bygget ut enten kjeller eller loft. Det utbyggede arealet betegnes i det videre som tilleggsareal.

Alle leilighetene som har tilleggsareal, betaler et månedlig leietillegg i tillegg til felleskostnader. Styret har avdekket at tilleggsarealenes størrelse har vært mangelfullt registrert. I tillegg har leietillegget ikke fulgt den samme prosentvise økningen som felleskostnadene har gjort, selv om dette har vært intensjonen. Det er videre benyttet forskjellige modeller for beregning av tilleggsareal. Leilighetene ble høsten 2023 oppmålt på en standardisert måte for å etablere et faktagrunnlag for tilleggsarealenes faktiske størrelse.

Resultatet er at det er store forskjeller på hva andelseiere med tilleggsareal innbetaler i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal, selv for sammenlignbare tilleggsareal. Dette medfører en uforholdsmessig fordeling av felleskostnadene, i strid med borettslagslovens § 5-19.

Styrets kartlegging har vist at fordelingen er særlig ufordelaktig for leiligheter som ikke er utbygde, hvorav de fleste ligger i andre etasje. Leiligheter som ikke er utbygde betaler relativt sett en større andel av felleskostnadene, samtidig som borettslaget har større vedlikeholdsutgifter med utbygde arealer enn med de som ikke er utbygd.

Fordeling av fellesgjeld

Siden fordelingen av lånebyrden i borettslaget er basert på borettslagets fordelingsnøkkel, dvs. basert på opprinnelig areal uten justering for tilleggsareal, bærer leiligheter som ikke er bygget ut en uforholdsmessig stor andel av borettslagets fellesgjeld. En unødvendig høy andel fellesgjeld kan ha påvirkning på andelseierens mulighet til låneopptak, samt ha negativ konsekvens ved taksering og salg.

Alternativer til vedtak

Styret fremlegger på denne bakgrunnen to alternative forslag for generalforsamlingen, slik at alle eiere får mulighet til å avgi sin stemme i saken.

Begge alternativene retter opp forskjellen i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal og etablerer en forholdsmessig fordeling av felleskostnader. Alternativ 2 vil i tillegg sørge for en mer rettferdig fordeling av borettslagets gjeldsbyrde.



Alternativet som vedtas må alene få alminnelig flertall.

Alternativ 1: Endring av leietillegg

Leietillegget justeres for alle leiligheter med loft eller kjeller slik at det betales samme pris i leie per kvadratmeter tilleggsareal som for opprinnelig leilighet.

Justert leietillegg for tilleggsareal baseres på faktisk utbygd areal som bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, beregnet iht. kontrakt inngått ved utbygging.

Alternativ 2: Endring av fordelingsnøkkelen

Borettslagets fordelingsnøkkel endres. Leilighetens totale areal, inkludert utbygd tilleggsareal, danner utgangspunktet for størrelsen på hver leilighets andel av borettslagets felleskostnader og gjeldsbyrde. I ny fordelingsnøkkel innarbeides de særlige forhold ved dagens fordelingsnøkkel, som først og fremst er påvirket av etasje, slik at verdiforholdene som sådan mellom leilighetene opprettholdes.

Leietillegget for tilleggsareal faller bort. Leietillegg vil kunne gjeninnføres for de som i fremtiden bygger ut loft eller kjeller, med pris og beregning av areal iht. borettslagets vedtekter, fram til fordelingsnøkkelen ev på nytt endres for å ta høyde for nylig utbygd areal.

Leilighetens totale areal som grunnlag for etablering av ny fordelingsnøkkel bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, av bruksareal (BRA) iht. NS 3940 med følgende tillegg:

- fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal;
- fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal.

Borettslagets vedtekter oppdateres iht. vedtaket.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at generalforsamlingen vedtar Alternativ 2.

Styret er opptatt av å sikre rettferdig fordeling av borettslagets felleskostnader iht. verdiforholdet mellom andelene. Begge alternativene sikrer dette, men Alternativ 1 vil, med bakgrunn i ulike målemetoder i de ulike avtalene borettslaget har inngått med utbyggere gjennom årenes løp, ikke fullt ut sikre ønsket forholdsmessighet.

Det er videre styrets oppfatning at andelseierne bør stå ansvarlig for en andel av gjeldsbyrden som gjenspeiler leilighetenes innbyrdes verdiforhold. Dette kan kun gjøres gjennom Alternativ 2, med en endring av fordelingsnøkkelen. Alternativ 2 gir videre en standardisert måte å beregne areal på, noe som bidrar til forutsigbarhet og betydelig forenkler styrets forvaltning av gamle og nye utbygginger. Dette vil bidra til å redusere muligheten for fremtidige skjevheter som den vi nå må rette opp.

Implementering

Begge alternativene vil kunne medføre behov for å gjøre enkelte av arealoppmålingene som ble gjennomført i 2023 om igjen, med korrigerende forutsetninger. Styret anser at dette kan gjøres innen utgangen av juni. Styret vil sammen med Obos kvalitetssikre tallgrunnlaget, for deretter å gi tre måneders varsel om andelens ev. økte felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 6062 Selskapsnavn: Brl Torshov Kvartal 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.