



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 128 116  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 929 831	5 524 227
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 929 831</b>	<b>5 524 227</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 140	159 740
Annen driftskostnad		4 180 407	3 898 667
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 334 547</b>	<b>4 058 407</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 595 284</b>	<b>1 465 820</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 140	2 943
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 140</b>	<b>2 943</b>
Annen finanskostnad		522 798	633 532
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>522 798</b>	<b>633 532</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-519 658</b>	<b>-630 589</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 075 626</b>	<b>835 231</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 075 626</b>	<b>835 231</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 075 626</b>	<b>835 231</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 075 626</b>	<b>835 231</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 075 626	835 231
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 075 626</b>	<b>835 231</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 452 017	5 452 017
Sum varige driftsmidler		5 452 017	5 452 017
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 452 017	5 452 017
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 052	24 091
Andre fordringer		18 070	38 322
Sum fordringer		52 122	62 413
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		650 567	495 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		650 567	495 184
Sum omløpsmidler		702 688	557 597
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 154 705</b>	<b>6 009 614</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		38 400	38 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 400</b>	<b>38 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		18 003 126	19 078 753
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 003 126</b>	<b>-19 078 753</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-17 964 726</b>	<b>-19 040 353</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 052 565	24 568 818
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 052 565</b>	<b>24 568 818</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 052 565</b>	<b>24 568 818</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 340	
Leverandørgjeld		9 649	403 828
Annen kortsiktig gjeld		54 878	77 321
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 867</b>	<b>481 149</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 119 432</b>	<b>25 049 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 154 705</b>	<b>6 009 614</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543463

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 128 116  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 947 128 116  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 929 831	5 524 227
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 929 831</b>	<b>5 524 227</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 140	159 740
Annen driftskostnad		4 180 407	3 898 667
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 334 547</b>	<b>4 058 407</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 595 284</b>	<b>1 465 820</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 140	2 943
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 140</b>	<b>2 943</b>
Annen finanskostnad		522 798	633 532
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>522 798</b>	<b>633 532</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-519 658</b>	<b>-630 589</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 075 626</b>	<b>835 231</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 075 626</b>	<b>835 231</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 075 626</b>	<b>835 231</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 075 626</b>	<b>835 231</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 075 626	835 231
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 075 626</b>	<b>835 231</b>



Organisasjonsnr: 947 128 116  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 452 017	5 452 017
Sum varige driftsmidler		5 452 017	5 452 017

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		5 452 017	5 452 017
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 052	24 091
Andre fordringer		18 070	38 322
Sum fordringer		52 122	62 413

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		650 567	495 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		650 567	495 184

Sum omløpsmidler		702 688	557 597
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 154 705</b>	<b>6 009 614</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		38 400	38 400
Sum innskutt egenkapital		38 400	38 400

Opptjent egenkapital



Udekket tap	18 003 126	19 078 753
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-18 003 126</b>	<b>-19 078 753</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-17 964 726</b>	<b>-19 040 353</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 052 565	24 568 818
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>24 052 565</b>	<b>24 568 818</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>24 052 565</b>	<b>24 568 818</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 340	
Leverandørgjeld	9 649	403 828
Annen kortsiktig gjeld	54 878	77 321
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>66 867</b>	<b>481 149</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>24 119 432</b>	<b>25 049 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 154 705</b>	<b>6 009 614</b>



Organisasjonsnr: 947 128 116  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Bri Torshov Kv.Xvi

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i BrI Torshov Kv.Xvi. Avstemningen åpner 27. april kl. 12:00 og lukker 30. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1450>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendringer
6. Vedtektsendringer
7. Nedgraving av søppelskur
8. Utebord og sykkelkapasitet
9. OBOS nøkkel
10. Leveregler for økt livkvalitet
11. Valgkomite
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i BrI Torshov Kv.Xvi**

Karl Nystøyl

Camilla B. Antonsen

Bjørn Olav Bjørnsen

Henrik Vikøren

Siri Wendelborg



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Jenny Clarhäll og Kristian Angard er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karl Nystøyl	Erika Nissens Gate 4
Styremedlem	Camilla B. Antonsen	Erika Nissens Gate 8
Styremedlem	Bjørn Olav Bjørnsen	Agathe Grøndahls Gate 22
Styremedlem	Henrik Vikøren	Åsengata 17
Styremedlem	Siri Wendelborg	Erika Nissens Gate 14
Varamedlem	Nina Borgersen	Erika Nissens Gate 2
Varamedlem, fast møtende	Anne Linn Kumano-Ensbj	Agathe Grøndahls Gate 16
Varamedlem	Øyvind Gustav Rannestad	Åsengata 21 B

### Valgkomiteen

Siv Bente Ellefsen	Åsengata 17
Nora Markali	Agathe Grøndahls Gate 22
Kim Tallerås	Lilleborggata 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Brl Torshov Kv.Xvi

Borettslaget består av 134 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Brl Torshov Kv.Xvi er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947128116, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Agathe Grøndahls Gate 16  
Agathe Grøndahls Gate 18  
Agathe Grøndahls Gate 20  
Agathe Grøndahls Gate 22  
Lilleborggt 1, 3, 5, 7  
Erika Nissens Gate 2, 4, 6  
Erika Nissens Gate 8, 10  
Erika Nissens Gate 12, 14  
Åsengata 17, 19, 21

Gårds- og bruksnummer :

224 / 10, 11, 12, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 270, 272, 274, 276, 42, 45, 48, 8 og 9

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Brl Torshov Kv.Xvi har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i driftsåret hatt 11 protokollerte møter (fra mai 2020-mars 2021), og antall registrerte saker har vært likt som tidligere år (rundt 105 saker ila styreåret). Det har blitt håndtert 11 salg/kjøp eller overdragelser av andeler. 1 varamedlem har vært fast møtende på styrets møter.

Styret har i beretningen lagt vekt på å formidle de viktigste sakene.

## Borettslagets økonomi

Økonomien er å anse som tilfredsstillende. Det aller meste av de midlene som andelseierne betaler inn forsvinner ut til faste poster. Ca 80 % av de totale inntektene går til lån, kommunale avgifter, vaktmester, strøm, forsikring etc. Til sammen utgjorde nedbetaling på lån og renter, 1 mill. kroner i 2020. Vi har i underkant av 1 mill. hvert år til å bruke på vedlikehold av det gamle huset vårt.

Borettslagets nominelle inntekter fra husleie (felleskostnader) har vært uendret over flere år. Inntektene er derfor reelt sett synkende sammenlignet med konsumprisveksten. Samtidig opplever styret at handlingsrommet for nødvendig vedlikehold er for lavt og vil kunne gi høyere løpende utgifter på sikt. Styret har dermed vurdert det som nødvendig å øke med 5% fra 1. januar 2021.

## Brannsikring / HMS

I april/mai 2020 fikk borettslaget lukket det siste tiltaket som var pålagt for å brannsikre gården vår. Disse tiltakene stammet fra en brannteknisk tilstandsvurdering som borettslaget v/ Styret bestilte fra Rambøll i 2012.

Det siste tiltaket som gjensto fra forrige periode, var å brannsikre innvendige vinduer mot oppgangene. En utfordring med dette arbeidet var å avdekke hvilke vinduer som trengte ekstra brannsikring, da mange vinduer allerede var flist igjen fra innsiden som følge av oppussinger gjennom årene. Her har Styret både gått flere runder rundt for å besiktige selv, og bedt beboere om å rapportere inn behov for tiltak.

Totalt ble 39 vinduer brannsikret med brannhemmende plater fra innsiden av leilighetene. I tillegg var det seks andelseiere som valgte en løsning med brannglass montert på innsiden av eksisterende vinduer. Differansen mellom standard- og spesialløsninger ble fakturert disse andelseierne.

BRE (Brann- og redningsetaten) var på etterkontroll og godkjente alle tiltakene i mai 2020. En tilbakevendende sak fra BRE er lagring av brennbare gjenstander i fellesarealer. Vi ber beboere om å følge styrets oppfordring om ikke å plassere brennbare gjenstander i fellesareal og gjenstander overhodet i rømningsveier. Inspeksjoner i løpet av året har vist det er ganske ryddig i fellesarealene, men det er fortsatt rom for forbedringer.

I ytterste konsekvens har styret mandat til å fjerne gjenstander i fellesareal.

Som et resultat av et tilfelle av gjentatte pipebranner i ett pipeløp, har ble det innhentet brannteknisk konsulent som gjennomgikk alle ildsteder i berørte oppgang. Det ble funnet



avvik som kan forklare uregelmessighetene. Disse vil bli utbedret. Dialogen med beboerne i prosessen har vært god.

Vi minner uansett om å forsikre seg om at ved som brukes til fyring er tørr og at eldre ildsteder bør byttes til moderne, rentbrennende ildsted. Dette gjelder også om eldre ildsteder ble godkjent for bruk i forbindelse med piperehabilitering. Ved behov kan pipeløp bli stengt for kortere eller lengre tid. All montering må gjøres av fagfolk. Se vedtekter for nærmere instruks.

Det er også inngått serviceavtale for alle brannslukkingsapparater, i tillegg til Firesafes avtale om ettersyn av felles varslingsanlegg. Det er ønskelig at alle beboere leser instruks som henger i hver oppgang.

## Forkjøpsrett

Forkjøpsrett har vært benyttet eller vurdert benyttet på flere leiligheter i 2020. Ofte er det snakk om større leiligheter, som gir familier eller enkeltpersoner muligheten til å bli boende permanent i en gård hvor de ønsker å bli værende. Styret mener derfor at forkjøpsretten bør videreføres, som en mulighet for gårdens beboere til å skaffe seg ny bolig i gården når behovet endrer seg.

## Avfallshåndtering

Fortsatt settes det stadig igjen større gjenstander, møbler og lignende i søppelområdet. Dette skal ikke settes her, men transporteres bort til avfalls-/gjenbruksstasjon av eier. Eventuelt kan dette oppbevares på egnet sted og legges i container ved dugnader høst og vår. Fellesskapet skal ikke betale for andres latskap!

Beboere har et ansvar for at avfallshåndteringen fungerer.

- Unngå overfylling. Legg i neste kasse hvis det er fullt.
- Kun avfall i poser med dobbel knute kan kastes. Følg regler for kildesortering.
- Papir og kartong i egne kasser. Pappesker må demonteres til flate / brettes
- All bruk av søppelsekker skal først meldes til styret. Vi har utfordringer med at sekker «uten eier» blir stående i lengre tid på eiendommen.

Vi viser ellers til forslag om nedgravde søppelcontainere.

## Vask av oppganger

Vaktmester Andersen utfører vaskeritjenester i oppgangene. For at renholdet skal kunne bli utført på en tilfredsstillende måte er det viktig at ingenting oppbevares i oppgangene. I kuldeperioder må dører holdes lukket. Av sikkerhetsmessige årsaker kan ikke oppganger vaskes om temperaturen er for lav. I slike tilfeller vil oppgangen kun bli feiet.

Vi ber beboere tenke på renholdet som et tillegg til det ansvaret vi alle bør føle for å holde det rent og trivelig rundt oss. Er det for mange gjenstander i fellesarealene, blir vasken dårligere.

Vi minner også om at kjeller og loft ikke er en del av kontrakten med Vaktmester Andersen. Beboere i hver oppgang bør gå sammen om å rydde og vaske disse jevnlig, for eksempel i forbindelse med dugnad.



## Vaktmesterordning

Vi bruker fortsatt Vaktmester Andersen som leverandør av vaktmestertjenester. Vi er veldig fornøyd med den vaktmester vi har i dag, både han og firmaet leverer gode tjenester i henhold til frekvensplanen vi har.

## Dugnader

Vår- og høstdugnadene i 2020 hadde ok oppmøte på tross av veldig dårlig vær på høstdugnaden. Dugnader er viktige for å holde gårdens felleskostnader nede. Det er også viktig at vi alle tar ansvar for å gjøre vårt felles gårdsrom til et hyggelig sted å være. Det var en del nye beboere som møtte opp på høstdugnaden, det er fint å se at det ikke er de samme beboere som deltar hver gang. Alle eiere er i utgangspunktet pliktige til å delta, men her tas det selvsagt hensyn til alder og helse. Det vil fortsatt legges vekt på å gjøre dugnaden til et hyggelig arrangement. Det ble dessverre ingen servering på grunn av covid, men det ble delt ut twist som en liten takk for oppmøtet.

## Hagegruppe

Hagegruppa jobber for at bakgården og området rundt bygården vår skal være hyggelig og grønn.

Etter forrige gruppeleder flyttet, tok Sofia Østerhus over stafettspinnen. Hagegruppa har i løpet av 2020 sørget for bygging og utplassering av plantekasser og potter utenfor Lilleborggata 5, med mange frukttrær og bærbusker. Prosjektet er finansiert av Sparebankstiftelsen.

Hagegruppa tok også initiativ til å henge lysgirlandere over lekeplassområdet og kjøpe inn en bålpanne til bakgården som har vært mye brukt i vinter.

Hagegruppa vil gjerne ha flere medlemmer, og styret oppfordrer interesserte til å melde seg til Sofia på nr. 48051614.

Arbeidet som gjøres av gruppa betyr mye for utemiljøet vårt, og de som engasjerer får muligheten til å påvirke hvordan området skal utvikles framover.

Trær (blant annet frukttrær og lindetrær) inne i og utenfor gården ble som tidligere år beskåret av Grønt og Rent AS.

## Sommerfest og andre fester

I samarbeid med bydel Sagene arrangerte vi i juni en bakgårdsfestival, der målet var å ha kulturopplevelser som ivaretar hensynet til smittevern, og som gir oppdrag til frilansmusikere.



Vi fikk besøk av duoen July August, bestående av Julie Kleive og Jenny August Enge, artistene Ane.Fin og Marte Wulff.

Styret fikk tent julegranen som sedvanlig, men uten bevertning for å ivareta smittevernhensyn. Til gjengjeld fikk vi besøk av fem forsangere fra Operaens barnekor med tilknytning til gården og nabolaget, som underholdt med sang på veldig høyt nivå.

Fjorårets sommerfest ble imidlertid avlyst som følge av Covid-19, og det samme ble gårdens årlige Halloweenfest. Styret håper at slike tiltak vil igjen være mulig i 2021, men smittevernhensyn må ivaretas.

Gården har mange fine tradisjoner, men er også åpen for nye. Styret har tradisjon for å støtte beboere som tar initiativ, når det bidrar til felleskapet i gården.

## **Felleslokalet i Lilleborggata 5**

Felleslokalet er delt i en selskapsdel for beboerne og en næringsdel som leies ut.

Selskapsdelene av lokalet er godt brukt og i 2020 genererte det inntekter til 41 426 kroner til borettslaget. Dette er noe lavere enn forventet grunnet pandemien.

Næringsdelen har vært leid ut til et kontorfelleskap. Disse har i løpet av 2020 sagt opp sin kontrakt. Det har vært krevende å få inn nye leieboere under pandemien.inntektene fra næringslokalet er derfor lavere enn budsjettert. Styret prioriterer arbeidet med å få inn nye leietakere og har kontakt med interessenter.

## **Bredbåndstilbudet**

Sommeren 2018 fikk gården Lynet som internettleverandør. Dette er en kontrakt med fem års bundet varighet. 2020 har vært et år hvor nett-tjeneste har vært satt på prøve og vært en viktig del av jobbhverdagen for mange. Derfor er vi glade for at det ble investert i et nytt nettverk som alle beboere god nok hastighet til å takle dette, noe tidligere nett ikke hadde. Vi er jevnt over fornøyd med tilbudet, ikke minst siden etablering av anlegget var kostnadsfritt og vil tilfalle borettslaget ved endt bindingstid. Prisen er også godt under hva andre selskap kunne levere. Endel beboere har meldt om ustabilitet og vi er derimot ikke spesielt fornøyd med kundeservice, varslingsrutiner eller kompensasjonsordninger ved bortfall og tilsvarende. Det vil være naturlig at styret innhenter nye tilbud når det nærmer seg ny avtaleperiode i 2023.

Samtidig er det viktig å minne om at opplevd netthastighet er et samspill mellom enhet (datamaskin eller telefon), egen trådløs ruter og selve nettverket fra Lynet. Der beboere mener ikke de får den kvaliteten eller stabiliteten de skal ha, er det viktig at de først kontakter Lynet kundeservice for feilsøk.

## **Gårdsrommet – kjøring, parkering og sykler**

Det er kun tillatt med strengt nødvendig kjøring, slik som nødvendig av- og pålessing og transport av uføre. Håndverkere o.l. har ikke anledning til å la kjøretøy stå i gårdsrommet utover inn- og utlasting. Parkering utover dette er forbudt, også for MC. Andelseiere som



skal pusse opp, har selv ansvar for at de håndverkere de bruker, følger gårdens regler. Det er anledning til å si fra ved unødig kjøring og parkering.

Ved portalen fra Lilleborggata er det parkeringsforbud med mindre man har parkeringskort, som styret disponerer. Det er skiltet og P-service håndhever forbudet.

Det har det vært noen tyveri av sykler. I løpet av noen uker i 2020 ble det også meldt om noe hæverk i gatene rundt gården.

Endret kjøremønster i Lammers gate har vært en viktig sak for mange beboere og styret har derfor vært involvert i å sikre gode og trafiksikre løsninger i gaten. Vi er tilfreds med at muligheten for langtidsparkering av biler med og uten skilt nå er fjernet, opplever at hastigheten har økt og at flere tiltak må på plass. Styret vil fortsette arbeidet i neste styreperiode.

## Oppslagstavler og hjemmeside på internett

Borettslagets nettsider ([www.kvartal16.no](http://www.kvartal16.no)) er vår viktigste kilde til løpende informasjon, dokumenter og praktiske opplysninger, blant annet om forkjøpsrett. Beboere kan abonnere på epostoppdatering av alle nyheter fra siden.

Vibbo.no er en ny tjeneste i regi av Obos som gir flere muligheter, inkludert varslings på SMS. Dette har vært viktig i et år hvor man ønsker å nå raskt ut til alle beboere med informasjon. Tjenesten er fortsatt under utvikling, men det vurderes å samle all informasjon her. Til informasjon som det er påkrevd at alle beboere får med seg, benyttes i tillegg brev og oppslagstavler.

Facebookgruppa for Kvartal 16 er stadig i bruk til små og store spørsmål og initiativer beboerne imellom. Adressen er [www.facebook.com/groups/Kvartal16/](https://www.facebook.com/groups/Kvartal16/) [www.facebook.com/groups/Kvartal16/](https://www.facebook.com/groups/Kvartal16/). Styret gjør imidlertid oppmerksom på at henvendelser til styret må gå via [post@kvartal16.no](mailto:post@kvartal16.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

Etter flere tilfeller av oversvømmelser, ble det gjort flere tiltak i gårdsrommet for å hindre skader i leiligheter. Viktigste var et eget avløp som leder ut i bakken ved Agathe Grøndahls gate. Vi er glade for at det ikke har vært tilsvarende skader i 2020. Fortsatt må forebygging være en viktig del av arbeidet for å unngå skader.

Forrige styreår (2019-2020) var sterkt preget av en av disse sakene, som krevde bistand fra advokat og diverse konsulenter. I det store er denne saken nå løst tilfredsstillende, og vi antar derfor at utgiftene til faglig bistand vil gå ned i kommende styreperiode.

Vi har hatt ettersyn av takrenner og takstein ved bruk av lift. Alle takrenner ble også rensset.

På grunn av innbrudd på en byggeplass hvor nøkler til felles oppganger ble stjålet (nøkklene var forskriftsmessig oppbevart), måtte alle felles låser byttes. Dette ble dekket av entreprenørs forsikring. Dette ble samtidig en mulighet til å få byttet ut gamle låser som fungerte dårlig og gir økt sikkerhet gjennom at gamle nøkler på avveie ikke lenger fungerer.



Samtidig ble det inngått en avtale med Obos om digitale nøkler. I første omgang er dette en prøveordning, men tilbakemeldingene har vært mange og gode. Dette gir også en økt sikkerhet, hovedsakelig fordi antallet fysiske nøkler i omløp går ned. Kostnadene per måned er også lave, lavere enn å kopiere opp to nøkler.

Gjennom flere år har det vært arbeidet målrettet med å tilfredsstille offentlige myndigheters krav til brannvern i gården, ved å utføre en rekke mindre og større tiltak som ble pålagt i en samlet rapport. Dette arbeidet ble fullført i 2021

### **Styrets plan for videre aktiviteter**

Styret vil også i 2019/2020 legge vekt på kostnadskontroll og et sunt vedlikehold av bygningsmassen.

Det er lagt frem planer om nedgravde søppelkontainere. Se egen sak under forslag.

Utover dette er planer for borettslaget beskrevet gjennom punktene over.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 929 831.

Dette er kr 629 831 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte inntekter fra utleie av lokale, forkjøpsrett, salg av fellesarealer og tilskudd fra Sparebankstiftelsen.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 334 547.

Dette er kr 488 727 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet konsulenthonorar, drift og vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 075 626 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 635 821 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 265 000 til større vedlikehold som omfatter nedgraving av søppelcontainere.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 26 930. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Torshov Kv.Xvi.

### Lån

Brl Torshov Kv.Xvi har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV XVI

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov KV XVI.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

### 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	Regnska p		Budsjett 2020	Budsjett 2021
	Regnskap 2020	2019		
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>76 448</b>	<b>76 952</b>	<b>76 448</b>	<b>635 822</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 075 626	835 231	798 680	277 760
Tillegg for nye langsiktige lån	16 24 527 347	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -25 043 600	-835 735	-827 000	-962 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>559 373</b>	<b>-504</b>	<b>-28 320</b>	<b>-684 240</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>635 821</b>	<b>76 448</b>	<b>48 128</b>	<b>-48 418</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	702 688	557 597
Kortsiktig gjeld	-66 867	-481 149
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>635 821</b>	<b>76 448</b>



## BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnska p 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 301 882	5 334 477	5 200 000	5 410 000
Andre inntekter	3	627 949	189 750	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 929 831</b>	<b>5 524 227</b>	<b>5 300 000</b>	<b>5 510 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 140	-19 740	-19 740	-19 740
Styreonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-13 673	-13 439	-10 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-214 535	-208 490	-214 800	-222 000
Konsulentonorar	7	-171 081	-108 733	-100 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-759 233	-634 456	-470 000	-1 265 000
Forsikringer		-453 058	-411 834	-436 550	-499 000
Festeavgift		-235 856	-235 856	-235 860	-236 000
			-1 168		
Kommunale avgifter	9	-1 236 283	164	-1 113 070	-1 130 000
Energi/fyring		-159 981	-190 835	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredband		-294 276	-294 276	-303 100	-305 000
Andre driftskostnader	10	-642 431	-632 584	-622 700	-650 500
			-4 058		
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 334 547</b>	<b>407</b>	<b>-3 845 820</b>	<b>-4 811 240</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 595 284</b>	<b>1 465 820</b>	<b>1 454 180</b>	<b>698 760</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 140	2 943	0	0
Finanskostnader	12	-522 798	-633 532	-655 500	-421 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-519 658</b>	<b>-630 589</b>	<b>-655 500</b>	<b>-421 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 075 626</b>	<b>835 231</b>	<b>798 680</b>	<b>277 760</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 075 626	835 231		



**BORETTLAGET TORSHOV KV XVI  
ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	5 452 017	5 452 017
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 452 017</b>	<b>5 452 017</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 357	9 712
Kundefordringer		34 052	24 091
Forskuddsbetalte kostnader		0	24 523
Andre kortsiktige fordringer	14	7 713	4 087
Driftskonto OBOS-banken		649 271	59 308
Sparekonto OBOS-banken		1 296	400 869
Innestående i andre banker		0	35 007
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>702 688</b>	<b>557 597</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 154 705</b>	<b>6 009 614</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		38 400	38 400
Udekket tap	15	-18 003 126	-19 078 753
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-17 964 726</b>	<b>-19 040 353</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 052 565	24 568 818
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 052 565</b>	<b>24 568 818</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 793	39 906
Leverandørgjeld		9 649	403 828
Påløpte renter		2 340	0
Annen kortsiktig gjeld	17	16 085	37 415
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>66 867</b>	<b>481 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 154 705</b>	<b>6 009 614</b>
Pantstillelse		56 900 000	32 350 000



16

Brl Torshov Kv.Xvi

Garantiansvar 0 0

Oslo, \_23.03.2021

Styret i Borettslaget Torshov Kv XVI

Karl Nystøyl /s/ Camilla B. Antonsen /s/ Bjørn Olav Bjørnsen /s/

Henrik Vikøren /s/ Siri Wendelborg /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 KLASIFISERING 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	4 697 434
Internett	292 128
Felleskostnader	120 000
Leie	117 852
Eiendomsskatt	116 616
Forretningslokale	112 031
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 456 061</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

21 av 43



Felleskostnader	-120 000
Forretningslokale	-33 463
Internett	-716
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 301 882</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utleie lokale	20 000
Bolig, forkjøpsrett	63 130
Korrigeringer på reskonro	393
Kjøp av tilleggsareal	453 000
Tilskudd Sparebankstiftelsen	50 000
Utleie	41 426
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>627 949</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 140</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 140 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 673.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-73 688
OBOS Prosjekt AS	-92 193
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 201
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-171 081</b>

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

Stake og Grave Service AS, anleggsarbeid	-207 626
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-207 626</b>



Drift/vedlikehold bygninger	-264 445
Drift/vedlikehold VVS	-40 006
Drift/vedlikehold elektro	-5 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-160 478
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 856
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 385
Egenandel forsikring	-15 556
Kostnader dugnader	-5 631
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-759 233</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-116 664
Vann- og avløpsavgift	-653 044
Feieavgift	-22 583
Renovasjonsavgift	-446 495
Kommunale avgifter	2 502
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 236 283</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 019
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 500
Driftsmateriell	-100
Lyspærer og sikringer	-23 695
Vaktmestertjenester	-325 443
Renhold ved firmaer	-204 345
Andre fremmede tjenester	-15 980
Trykksaker	-772
Andre kontorkostnader	-4 191
Telefon, annet	-325
Porto	-4 232
Bank- og kortgebyr	-5 058
Velferdskostnader	-12 771
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-642 431</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	84
Renter av sparekonto i OBOS-banken	427
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 038



Andre renteinntekter	1 591
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 140</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-310 636
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-211 635
Renter på leverandørgjeld	-440
Andre rentekostnader	-87
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-522 798</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	5 452 017
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 452 017</b>

Gnr.224/bnr.8 M. flere

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.

Borettslaget eier en leilighet og et næringslokale som leies ut.

**OVERSIKT OVER LEILIGHETSTYPER**

29 stk. 1 - roms leiligheter med pålydende andel	<b>kr. 200,00</b>
106 stk. 2 - roms leiligheter med pålydende andel	<b>kr. 300,00</b>
2 stk. 3 - roms leiligheter med pålydende andel	<b>kr. 400,00</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utleie lokale Desember	4 000
Viderefakturerte fakturaer	3 713
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 713</b>

**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**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 29 år.



20

Brl Torshov Kv.Xvi

Opprinnelig 2013	-29 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 431 182	
Nedbetalt i år	24 568 818	0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2020	-24 527 347	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	474 782	
		-24 052 565
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-24 052 565</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer		94
Påløpte kostnader		-16 179
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-16 085</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

For ytterligere informasjon om styret og styrets arbeid se borettslagets hjemmeside: <http://www.kvartal16.no/>.

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold i borettslaget i henhold stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Sandakerveien 16 og er åpent hverdager mellom kl. 08.00 og kl.16.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 46 1 78 301 eller 464 11 614, e-post [post@vaktmesterandersen.no](mailto:post@vaktmesterandersen.no). Borettslagets primærkontakt er Ronny Gilstad, [ronny@vaktmesterandersen.no](mailto:ronny@vaktmesterandersen.no). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Nøkler/skilt

Nøkler files opp av den enkelte andelseier. I tillegg er nå Obos valgt som leverandør av digitale nøkler til alle oppganger.

Det understrekes at oppganger har felles nøkler, men at hver beboers inngangsdører og dører til kjeller og loft har sikkerhet tilsvarende ytterdøren i en enebolig.

Skilt til ringeklokke bestilles med jevne mellomrom av styret etter at den enkelte beboer tatt kontakt med styret. Dette vil da belastes den enkelte beboer.

### Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Erika Nissens gate 12 og Agathe Grøndahls gate 22 og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

### Internett

Lynet Internett AS er fra og med 1. mai 2018 leverandør av internett til borettslaget. Det foreligger ingen planer om en kollektiv avtale for TV, men dette kan bestilles av den enkelte beboer.

Ingen må gjøre inngrep i internett-anlegget. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1457710. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Brannvarslingssystem	
2016 - 2016	Rehabilitering nedre del av fasade	
2016 - 2017	Oppussing av felleslokale	Lilleborggata 5
2015 - 2016	Nye vann- og kloakkledninger i bakken	Erika Nissens gate 4 og 10
2015 - 2016	Spyling og kartlegging nedløp takrenner	
2015 - 2016	Soilrør videoinspisert	Fra stakekummer til gate.
2015 - 2016	Reperasjonen av takrenner	Noen takrenner er reparert.
2012 - 2012	Rehabilitering av piper	Rehabiliteringen har omfattet riving og oppbygging av alle piper over tak, glidestøp og trekking av stålforinger. OBOS Prosjekt har vært engasjert som prosjektleder.



2012 - 2012	Oppussing av fellesvaskeriene	Vaskeriene i Erika Nissens gate 12 og Agathe Grøndahls gate 22. Nye Miele vaskemaskiner og tørketromler.
2012 - 2013	Oppgradering uteareal	Vognskur, redskapsbod, sitteplass/grillplass, beplantning, tørkebåser, sykkelparkering.
2011 - 2011	Oppussing av oppgangene	



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000. Denne ligger da på samme nivå som de siste årene.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.



Sak 5

## Vedtektssendringer

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

For å kunne kommunisere effektivt med beboere, blir det stadig viktigere å ha korrekt kontaktinformasjon og kunne kommunisere digitalt. Situasjonen rundt covid-19 illustrerer dette. I dag må ofte både post, oppslag i oppganger og Facebook-grupper brukes for å nå beboere. Dette er lite effektivt og skaper merarbeid.

Derfor foreslår styret i borettslaget følgende vedtektssending som punkt 4.4:

"Kommunikasjon fra borettslaget skal som hovedregel skje digitalt. Alle andelseiere plikter å oppdatere sin kontaktinformasjon med epost og/eller mobilnummer og å akseptere at borettslaget og forretningsfører kan kommunisere digitalt, etter gjeldende regler."

Praktisk (ikke en del av vedtektene):

Rent praktisk vil dette per nå skje ved at man logger seg på vibbo.no og sjekker at informasjonen der er korrekt. Hvis det ikke er korrekt, må informasjon sendes til post@kvartal16.no. Obos jobber med at dette skal bli selvbetjent.

For å sikre at dette følges opp, vil forretningsfører årlig sende ut et brev til hver enkelt andelseier med informasjonen som i dag er registrert, med beskjed om å oppdatere denne om nødvendig. Den praktiske delen av forslaget vil kunne vurderes og justeres av styret etter behov.

### Forslag til vedtak

Vedtektssendingen godkjennes.



Sak 6

## Vedtektssendringer

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret ser at dagens regelverk åpner for at oppkjøpere ved å kjøpe en leilighet videre kan benytte seg av forkjøpsrett til leiligheter som dermed blir pusset opp for videresalg. Dette er ikke en ønsket bruk av forkjøpsretten og vi foreslår derfor vedtektssendringer som vil begrense dette, gjennom krav om botid før retten kan tas i bruk og gjennom en karenperiode etter benyttelse av forkjøpsretten. Samtidig justeres ordlyden for å være i tråd med etablert praksis. Dette er snakk om mindre detaljer.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i borettslaget, gitt at eierforholdet har vært uavbrutt. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

(2) Forkjøpsrett kan først meldes etter 12 mnd botid. Ved bruk av forkjøpsrett, vil ansiennitet ikke kunne benyttes ytterligere for en periode på 12 mnd fra dato hvor forkjøpsrett ble gjort gjeldende.

### 3-4 Sammenslåing av andeler.

(1) Ingen andelseier kan eie mer enn en andel i borettslaget, jfr borettslagsloven §4-1. Ved kjøp av leilighet(er) for sammenslåing, skal søknad om sammenslåing sendes Kartverket innen 3 måneder etter kjøpet. Sammenslåing må være gjennomført innen 6 måneder etter innvilget søknad. Etter sammenslåing skal de to tidligere andelene betraktes som en andel.

(2) Ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing, kan ansiennitetsprinsippet fravikes. Borettslaget kan sette spesielle vilkår ved bruk av forkjøpsrett for å oppnå sammenslåing av leiligheter.

(3) Det tillates ikke salg av en leilighet som er ervervet med tanke på sammenslåing etter forrige paragraf.

(4) Dersom sammenslåing ikke er foretatt innen tidsfristen, kan styret kreve salg av en av andelene.

### Styrets innstilling

Forslaget godkjennes.

### Forslag til vedtak

Vedtektssendringen godkjennes.



Sak 7

## **Nedgraving av søppelskur**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har jobbet for å få flyttet søppelhåndtering ut av gården, etter ønske fra generalforsamling. I samarbeid med entreprenør, er det gjennomført flere befaringer og kontaktet offentlige instanser for å se på mulige løsninger. Dette arbeidet pågår fortsatt, men løsningen det arbeides med er plassering på parkeringsplassen utenfor lokalet i LG5. Dette vil etter all sannsynlighet la seg realisere.

Vi viser også til beboermøtet som ble holdt i starten av 2021, hvor det ble orientert og gitt anledning til å stille spørsmål. Innspillene derfra ble gjennomgått og dannet blant annet grunnlag for nye befaringer og vurderinger av løsninger.

Styret har fått signert et tilbud kr 750 000,- inkl mva for å få gjennomført dette tiltaket, med forbehold om godkjenning fra offentlige instanser og aksept fra generalforsamling. Prisen kan måtte justeres på grunn av grunnforhold eller andre faktorer som ikke er kjent. Tiltaket vil finansieres over drift og via et mindre låneopptak, og vil ikke føre til økte husleiekostnader.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret tillatelse til å gjennomføre tiltaket.

Sak 8

### **Utebord og sykkelkapasitet**

**Forslag fremmet av:** Odin Lysaker

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- Flere sykkelparkeringer i bakgården. Om de som nå er der graves opp og flyttes ca. 20 cm. nærmere hverandre, så kan dette trolig utnytte plassen og dermed kunne gi plass flere stativer på de nåværende sykkelparkeringene.
- Mulighet for å parkere sykler under tak ute i bakgården ala barnevognskuret. Dette vil trolig gjøre det enda enklere for flere å velge sykkel, samt at syklene holder seg lengre når kjede etc. beskyttes mer mot vær og vind.
- Innkjøp av utemøbler i bakgården for sen høst, vinter og tidlig vår. Da kan den fine gården brukes i større grad enn nå, siden alle utebord pakkes bort relativt tidlig.

For at Oslo skal kunne være en miljøhovedstad og bidra til at verden når Paris-avtalen, viser noen undersøkelser at sykling er genialt. Da er det supert om vårt borettslag er på lag med fremtidige generasjoner ved bl.a. å prioritere sykkelparkering.

#### **Styrets innstilling**

Styret ser behovet for flere plasser. Ved flytting av søppel ønsker styret å bygge flere plasser på arealer som blir ledige. Løsninger som tak eller å ta større arealer i bruk vil være en avveining mot andre plassbehov og må utredes videre.

Når det gjelder møbler er styret positive til intensjonen og er allerede i gang med å se på mulige løsninger.

#### **Forslag til vedtak**

Ledig plass i gården ved flytting av søppelhåndtering settes av til sykkelparkering. Styret får ansvar for løsning og omfang. Styret får også ansvar for å se på mulig løsninger for utemøbler



Sak 9

## **OBOS nøkkel**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret installerte i januar OBOS nøkkel på alle oppgangsdørene. Dette gjør at beboerne kan bruke mobilen til å låse opp oppgangsdørene. I tillegg har man mulighet til å dele nøkler med familiemedlem. Delingen av nøkler kan gjøres permanent eller tidsbegrenset. Man kan dermed for eksempel gi nære familiemedlem permanent tilgang til døren og gi rørleggeren en tidsbegrenset tilgang for den perioden arbeidet pågår.

OBOS nøkkel er en abonnementsordning som koster 15 kroner per leilighet per måned. Vi har ingen bindingstid. Abonnementet trekkes gjennom felleskostnadene.

### **Styrets innstilling**

Styrets oppfatning er at denne løsningen har blitt godt mottatt av beboerne. Vi ønsker derfor å videreføre ordningen med OBOS nøkkel også for neste styreår.

Gitt at forslaget får flertall, vil styret legge til rette for felles installasjon av digital nøkkel til egen inngangsdør i samme system for beboere som ønsker dette.

### **Forslag til vedtak**

OBOS nøkkel videreføres. Utgiftene på 15 kroner hver måned for hver enhet trekkes via felleskostnadene.



Sak 10

## Levere regler for økt livkvalitet

**Forslag fremmet av:** Ina Åsheim, Jorun Andersen, Marianne Haakerud og Nina Borgersen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Sak fra fire beboere:

Flere av oss opplever at bakgården har blitt et vanskelig sted å være. Forholdene rundt støy og rot i vårt felles uterom, har nådd en grense og blitt utålelige. Med dette initiativet ønsker vi å lage en gruppe som drøfter og utarbeider felles adferdsregler for alle som skal bruke og nyte hagen vår. Det vil si et utkast med forslag til hvordan vi alle opptrer i vår felles bakgård, og regler for hvordan vi best forvalter hagen og fellesarealene våre sammen. Målet med levere reglene er at hver og en skal kunne gå ut i bakgården og kose seg, og bruke den til sitt formål. Vi, initiativtakerne, ønsker de som vil bidra i denne gruppen, velkommen. Det er ønskelig å forankre arbeidet i styret, ved å invitere et styremedlem. Vi utformer første utkast i løpet av mai, juni. Utkastet blir gitt til styret.

Konkrete utfordringer vi vil adressere og løfte frem:

- At vi rydder og tar vare på utemøblene. Setter bord, stoler og benker tilbake på plassene etter bruk, samt vasker av bordene. Slik blir utemøblene klare til neste beboer som skal bruke dem.
- At voksne og barn rydder opp leker, sykler osv. etter seg.
- At vi behandler med respekt og tar vare på plantene i uterommet; frukttrærne, blomstene, bærbuskene, osv.
- Barnas adferd i uterommet når det gjelder støy. Sånn som vedvarende skriking, hyling, samt støy fra kjøreleketøy med harde plasthjul.
- Barna må følges opp av foreldrene sine når de er ute i bakgården. Nå er alt lov. Foreldrene må ta hovedansvaret for at deres barn har en adferd som er i samspill med normene vi legger til grunn for at alle skal trives ute i bakgården og inne i hjemmene sine.

Håper dere er med på dette bevissthetsarbeidet! Så vi sammen tar hensyn til hverandre og viser omsorg for fellesskapet vårt.

### Styrets innstilling

Styret ser at flere av utfordringene forslagsstillerne løfter frem er verdt å diskutere. Imidlertid har dette forslaget i sum en virkelighetsbeskrivelse styret ikke kan stille seg bak og som vi ikke mener fremmer en god dialog. Det er også uklart hvilket mandat gruppen og de foreslåtte levere regler skal ha, sett opp mot at gården allerede har vedtekter og ordensregler og at en slik gruppe med et slikt mandat vil skape uklare ansvarsforhold.

### Forslag til vedtak 1



Forslaget fra beboerne som har skrevet under er å sette ned en gruppe som utarbeider felles leveregler for alle som bruker bakgården vår og benytter fellesarealene. Formålet er å ivareta alle beboeres ulike behov for livskvalitet.

#### **Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår at forslaget avvises, men at alle beboere, også denne gruppen, står fritt til å foreslå konkrete endringer i ordensregler eller vedtekter til styret eller generalforsamling.



Sak 11

**Valgkomite**

**Roller og kandidater**

**Valg av 3 Medlemmer** Velges for 1 år

**Siv Bente Ellefsen**

**Nora Markali**

**Kim Tallerås**



Sak 12

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Siri Wendelborg Adresse Erika Nissens Gate 14

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Camilla B. Antonsen Adresse Erika Nissens Gate 8

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Henrik Vikøren Adresse Åsengata 17

Navn: Anne-Line Kumano-Ensby Adresse Agathe Grøndahls Gate 16

Navn: Bjørn Olav-Bjørnsen (1år) Adresse Agathe Grøndahls Gate 22

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Chris Miller Adresse Erika Nissens Gate 2

Navn: Ragnhild Spilker Adresse Lilleborg Gata 3

Navn: Øivind Rannestad Adresse Åsengata 21 B

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Nora Markali Adresse Agathe Grøndahls Gate 22

Navn: Kim Tallerås Adresse Lilleborg Gata 3

Navn: Siv Bente Ellefsen Adresse Åsengata 17

Dato 22.03.21 I valgkomiteen for Brl Torshov Kv.Xvi

Nora Markali Kim Tallerås Siv Bente Ellefsen

### Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Siri Wendelborg**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år



**Anne-Line Kumano-Ensby**

**Henrik Vikøren**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Bjørn Olav Bjørnsen**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Chris Miller**

**Øivind Rannestad**

**Ragnhild Spilker**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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