



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Qvale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 131 556	4 110 740
Sum inntekter		4 131 556	4 110 740
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Annen driftskostnad		3 502 473	3 462 205
Sum kostnader		3 673 623	3 627 355
Driftsresultat		457 933	483 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 834	11 789
Sum finansinntekter		4 834	11 789
Annen finanskostnad		212 629	300 957
Sum finanskostnader		212 629	300 957
Netto finans		-207 795	-289 168
Ordinært resultat før skattekostnad		250 138	194 218
Ordinært resultat etter skattekostnad		250 138	194 218
Årsresultat		250 138	194 218
Totalresultat		250 138	194 218
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		250 138	194 218
Sum overføringer og disponeringer		250 138	194 218



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 660 470	1 660 470
Sum varige driftsmidler		1 660 470	1 660 470
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 660 470	1 660 470
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		531 495	589 039
Sum fordringer		531 495	589 039
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 952 020	2 072 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 952 020	2 072 146
Sum omløpsmidler		2 483 515	2 661 185
SUM EIENDELER		4 143 985	4 321 655

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		27 200	27 200
Sum innskutt egenkapital		27 200	27 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 796 085	10 046 223
Sum opptjent egenkapital		-9 796 085	-10 046 223
Sum egenkapital		-9 768 885	-10 019 023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 829 822	14 255 408
Sum annen langsiktig gjeld		13 829 822	14 255 408
Sum langsiktig gjeld		13 829 822	14 255 408
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 909	7 945
Leverandørgjeld		5 498	16 730
Annen kortsiktig gjeld		37 642	60 595
Sum kortsiktig gjeld		83 048	85 270
Sum gjeld		13 912 870	14 340 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 143 985	4 321 655



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281711

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Qvale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 864 404 332
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 131 556	4 110 740
Sum inntekter		4 131 556	4 110 740
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Annen driftskostnad		3 502 473	3 462 205
Sum kostnader		3 673 623	3 627 355
Driftsresultat		457 933	483 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 834	11 789
Sum finansinntekter		4 834	11 789
Annen finanskostnad		212 629	300 957
Sum finanskostnader		212 629	300 957
Netto finans		-207 795	-289 168
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		250 138	194 218
Årsresultat		250 138	194 218
Totalresultat		250 138	194 218
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		250 138	194 218
Sum overføringer og disponeringer		250 138	194 218



Organisasjonsnr: 864 404 332
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 660 470	1 660 470
Sum varige driftsmidler		1 660 470	1 660 470

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 660 470	1 660 470
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		531 495	589 039
Sum fordringer		531 495	589 039

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 952 020	2 072 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 952 020	2 072 146

Sum omløpsmidler		2 483 515	2 661 185
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		4 143 985	4 321 655
----------------------	--	------------------	------------------

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		9 796 085	10 046 223



Sum opptjent egenkapital	-9 796 085	-10 046 223
Sum egenkapital	-9 768 885	-10 019 023
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 829 822	14 255 408
Sum annen langsiktig gjeld	13 829 822	14 255 408
Sum langsiktig gjeld	13 829 822	14 255 408
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 909	7 945
Leverandørgjeld	5 498	16 730
Annen kortsiktig gjeld	37 642	60 595
Sum kortsiktig gjeld	83 048	85 270
Sum gjeld	13 912 870	14 340 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 143 985	4 321 655



Organisasjonsnr: 864 404 332
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

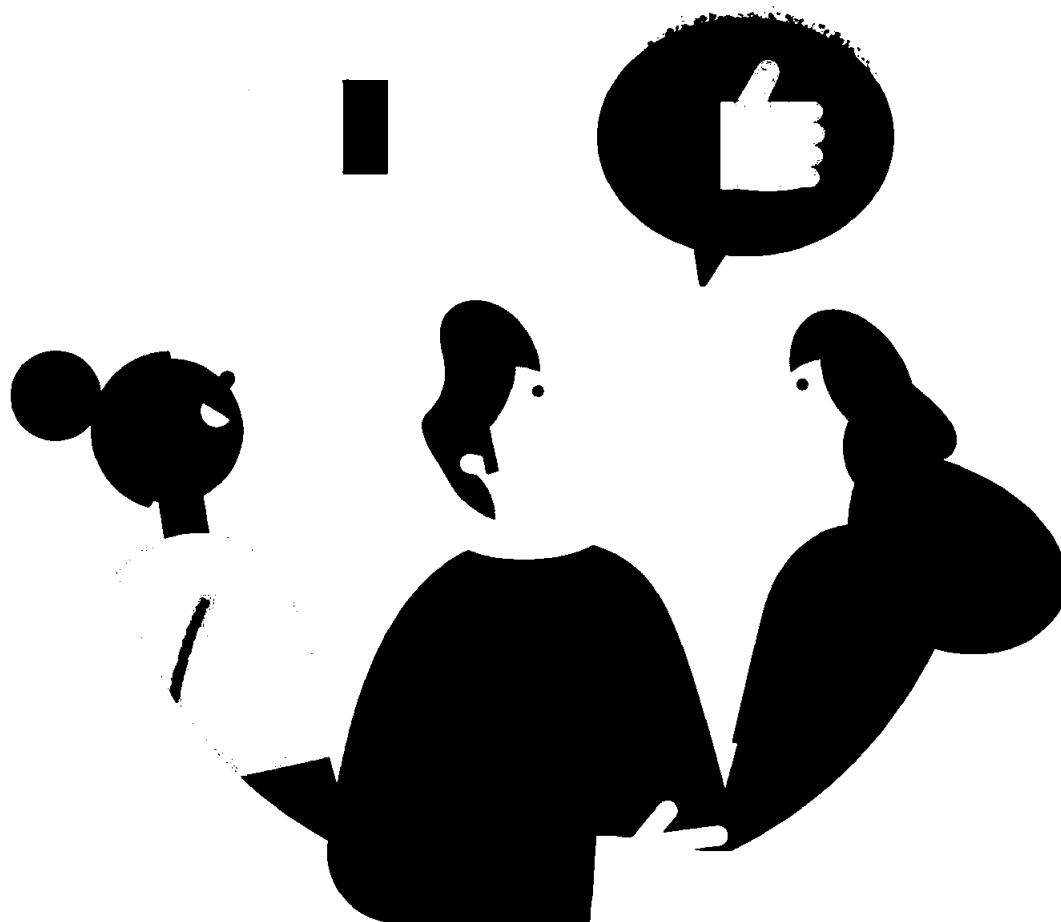
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6062 Brl Torshov Kvartal 13





Til andelseierne i Brl Torshov Kvartal 13

Velkommen til generalforsamling, mandag 25. april 2022 kl.18:30, i Menighetssalen i Torshov Kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brl Torshov Kvartal 13 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Brl Torshov Kvartal 13
avholdes mandag 25. april 2022 kl.18:30, i Menighetssalen i Torshov Kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Flytte lekeplass
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 30.03.2022
Styret i Brl Torshov Kvartal 13

Stine Monsen Ragnhild Mjønner Stener Olsen

Yngve Rønning Kim Eugen Skogsrud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stine Monsen	Johan Svendsens Gate 7
Styremedlem	Ragnhild Mjønner	Ole Bulls Gate 45
Styremedlem	Stener Olsen	Johan Svendsens Gate 11
Styremedlem	Yngve Rønning	Johan Svendsens Gt 5
Styremedlem	Kim Eugen Skogsrud	Ole Bulls Gate 45
Varamedlem	Johan-Petter Mikael Bodman	Johan Selmers Gate 1
Varamedlem	Tobias Knudsen	Johan Svendsens Gate 5

Valgkomiteen

Kine Therese Falch-Lillevoid	Johan Svendsens Gate 15
Ole Christian Fjeld	Ole Bulls Gate 45

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Johan Svendsens Gate 1-15
Ole Bulls Gate 45-49
Johan Selmers Gate 1

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I perioden siden siste årsmøte har styrets arbeid vært preget av koronasituasjonen. Det har vært avholdt 11 styremøter, alle digitale, og 2 dugnader. Sommerfesten utgikk, men julegrantenning og 17.mai-markering ble gjennomført. Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt i oktober 2021, og ellers har det vært gjennomført diverse større og mindre vedlikeholds- og reparasjonsjobber. Den største var graving og legging av nytt vannrør inn til nr 47, etter en lekkasje i det gamle røret.

Styrets viktigste oppgave det neste året/perioden blir å kartlegge videre drift av gården, gjennomføre prosjektet med nedgravd søppel og opprettholde generelt vedlikehold av bygningen. Den største kostnaden/prosjektet er å installere nedgravet søppelanlegg, dette koster ca Kr. 950.000, -.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 131 556.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at eiendomsskatten har vært høyere enn budsjettet, og denne er viderefakturert til de eierne det gjelder.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 673 623.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mindre til drift og vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 250 138 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 31.12.2021 kr 2 400 467 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000 til større vedlikehold som omfatter kostnader ved nedgravd søppel, som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling oktober 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 560 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Torshov Kvartal 13.

Lån

Brl Torshov Kvartal 13 har lån i Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig.



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

P:\revprosj\864404332\BDO\BDO-ÅRSREGNSKAP 2021\BDO-ÅRSREGNSKAP 2021



**6062 TORSHOV KVARTAL XIII B/L
ORG.NR. 864 404 332, KUNDENR. 6062**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 575 915	2 733 744	2 575 915	2 400 467
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		250 138	194 218	-48 000	-362 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-425 586	-352 047	-384 000	-390 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-175 448	-157 829	-432 000	-752 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 400 467	2 575 915	2 143 915	1 647 967
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 483 515	2 661 185		
Kortsiktig gjeld		-83 048	-85 270		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 400 467	2 575 915		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 130 200	4 097 728	4 100 000	4 348 000
Andre inntekter	3	1 356	13 012	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 131 556	4 110 740	4 100 000	4 348 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-15 150	-21 500	-21 500
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 550	-11 216	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-175 570	-170 705	-173 000	-178 000
Konsulenthonorar	7	-1 867	-2 166	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 079 634	-1 298 424	-1 410 000	-1 905 000
Forsikringer		-586 969	-442 802	-510 000	-560 000
Festeavgift		-146 403	-140 222	-188 500	-140 000
Kommunale avgifter	9	-843 335	-811 671	-820 500	-870 000
Energi/fyring		-47 548	-32 334	-40 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 736	-114 441	-115 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-485 861	-438 224	-461 500	-469 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 673 623	-3 627 355	-3 908 000	-4 476 500
DRIFTSRESULTAT		457 933	483 385	192 000	-128 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 834	11 789	0	0
Finanskostnader	12	-212 629	-300 957	-240 000	-234 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-207 795	-289 168	-240 000	-234 000
ÅRSRESULTAT		250 138	194 218	-48 000	-362 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		250 138	194 218		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 660 470	1 660 470
SUM ANLEGGSMIDLER		1 660 470	1 660 470
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	165
Forskuddsbetalte kostnader		531 495	588 874
Driftskonto OBOS-banken		148 854	272 875
Sparekonto OBOS-banken		1 797 694	1 793 807
Innestående i andre banker		5 472	5 464
SUM OMLØPSMIDLER		2 483 515	2 661 185
SUM EIENDELER		4 143 985	4 321 655
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital * 100		27 200	27 200
Udekket tap	14	-9 796 085	-10 046 223
SUM EGENKAPITAL		-9 768 885	-10 019 023
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 829 822	14 255 408
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 829 822	14 255 408
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 274	36 541
Leverandørgjeld		5 498	16 730
Påløpte renter		7 702	7 945
Påløpte avdrag		32 207	0
Annen kortsiktig gjeld	16	16 368	24 054
SUM KORTSIKTIG GJELD		83 048	85 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 143 985	4 321 655
Pantstillelse	17	16 000 000	16 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2022

Styret i Borettslaget Torshov Kvartal 13

Stine Monsen

Yngve Rønning

Ragnhild Mjønner

Kim Eugen Skogsrud

Stener Olsen

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 434 376
Tillegg Kjeller/Loft	600 644
Eiendomsskatt	95 180
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 130 200

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatisk betalingssystemer	1 356
SUM ANDRE INNETEKTER	1 356

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

Honoraret fordeles på styret på følgende måte:

Styreleder 50%

Styremedlemmer 8,3 %

Varamedlemmer 8,3 %

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 550.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 867
SUM KONSULENTHONORAR	-1 867

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-563 179
Drift/vedlikehold VVS	-293 490
Drift/vedlikehold elektro	-113 734
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 719
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 419
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 249
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-15 844
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 079 634

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-95 228
Vann- og avløpsavgift	-488 723
Feieavgift	-19 451
Renovasjonsavgift	-239 933
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-843 335

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

Lokalleie	-3 500
Container	-29 084
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 413
Driftsmateriell	-8 972
Vaktmestertjenester	-159 950
Renhold ved firmaer	-165 141
Snørydding	-77 526
Andre fremmede tjenester	-347
Trykksaker	-552
Andre kontorkostnader	-1 046
Porto	-2 172
Bank- og kortgebyr	-3 859
Velferdskostnader	-18 301
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-485 861

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 887
Renter bank DNB	9
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63
Andre renteinntekter	875
SUM FINANSINTEKTER	4 834

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-212 629
SUM FINANSKOSTNADER	-212 629

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**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,69 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2018	-15 257 000
Nedbetalt tidligere	1 001 592
Nedbetalt i år	425 586
	<u>-13 829 822</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	<u>-13 829 822</u>

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-16 368
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	<u>-16 368</u>
-----------------------------------	-----------------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 829 822
TOTALT	<u>13 829 822</u>

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

Bygninger	1 660 470
TOTALT	<u>1 660 470</u>

Sak 4) Inkomne forslag**A) Flytte lekeplass**

I forbindelse med at lekeplassen utenfor Johan Selmersgate 1 skal renoveres foreslår vi at den flyttes. Lekeplassen, med sine fordeler og ulemper, har vært på dette stedet i mange år. Når dette området i tillegg skal få en gjennomgående sti i forbindelse med at søpla skal flyttes utenfor bakgården, vil den totale belastningen for uteområdet øke. Vi kan anta at omtrent halve borettslaget vil benytte denne stien for å kaste søppel, og trafikken vil gå tett på uteområdet. Vi ser det derfor som rimelig at lekeplassen i forbindelse med planlagt oppgradering og fornying flyttes.

Det er viktig å ha en bakgård for alle i ulike faser; småbarn, tenåringer, voksne og eldre. Derfor bør også elementer og installasjoner rullere når det er mulighet for det. Nå er det en gyllen mulighet siden det er planlagt å oppgradere og fornye lekeplassen. Da vil det ikke være fordyrende å skulle flytte den i samme operasjon.

Forslaget tar ikke stilling til ny plassering, men vi minner om at det på forrige generalforsamling ble foreslått å flytte lekeplassen ned til redskapsboden. Dette er et sted som ikke vil ta bort plen eller frarøve noen sitteplasser, og plantekassene som står der kan flyttes relativt enkelt.

Forslagsstillere: Torunn Gjerustad, Cay Gjerustad, Geir Hørnes, Anne Nygård, Kine Falch-Lillevoid, Espen Falch-Lillevoid

Styrets innstilling:

Et vedtak på å flytte lekeplassen er prematurt mht omdisponeringen av plass ved flytting av søppel ut av gården. En flytting medfører betydelige kostnader, som ikke dekkes av budsjettet for Nedgravd søppel, det finnes pr i dag ikke midler til å bygge ny lekeplass. Dvs at hvis lekeplassen fjernes fra nåværende plassering øverst i gården, vil det ikke være økonomisk anledning til å bygge ny.

En flytting til plass ved redskapsboden utløser også behov for ny lokasjon for parkering av motorsykler og mopeder, som også må være en del av den nye planen for disponering av utearealene i T13.

Styrets innstilling er derfor å stemme nei til dette forslaget, da det er en uferdig plan for gården og man ikke ønsker å låse noe før helheten er vurdert.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

Til styret i Torshov kvartal 13

29.03.22

Valgkomiteens innstilling:

Leder 1 år:

Styremedlem 1 år: Stine Monsen

Styremedlem 2 år: Petter Bodman

Styremedlem 2 år: Pål Solli

Varamedlem 1 år:

Varamedlem 1 år:

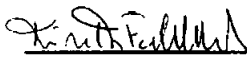
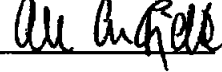
Sittende styremedlemmer:

Styremedlem 1 år: Stener Olsen

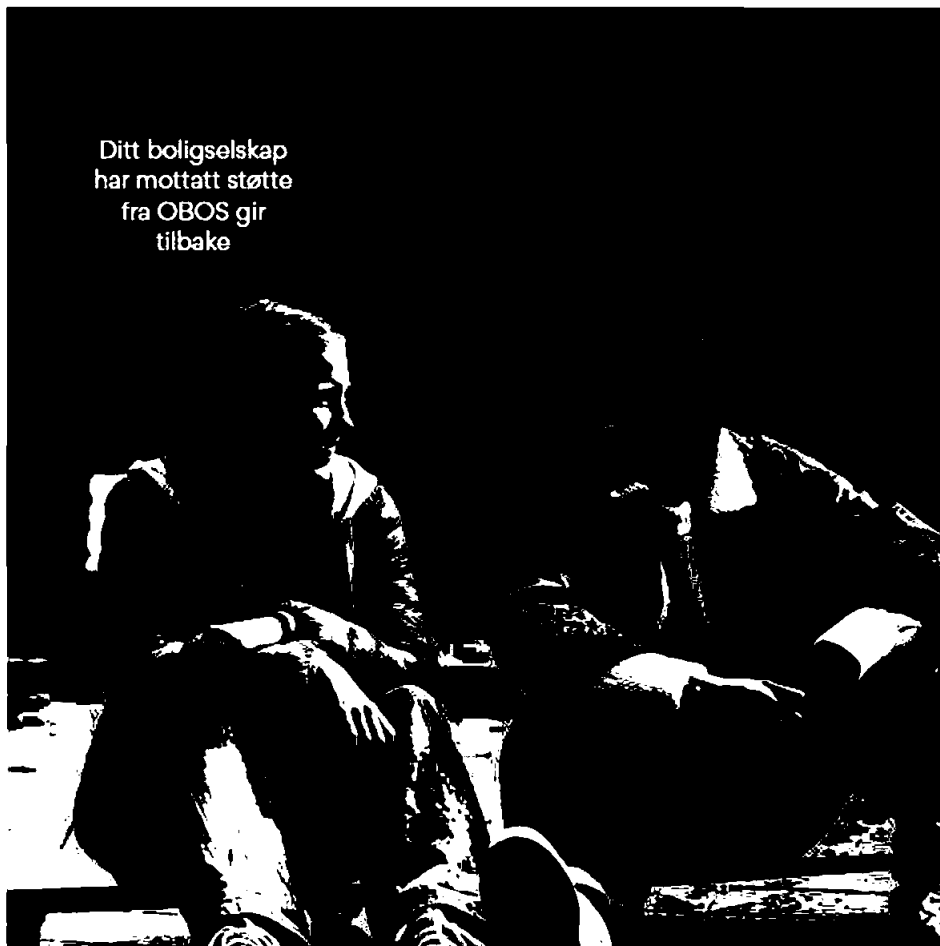
Yngve Rønningen trekker seg fra sitt verv som styremedlem. Stine Monsen trekker seg som leder, men stiller som styremedlem og foreslås inn i Yngves gjenværende år.

Valgkomiteen har ikke lyktes å få noen til å stille som leder eller de to varaplassene. Det er åpent for benkeforslag. Begge verv vil i denne omgang velges for et år.

Kine Therese Falch-Lillevold. Ole Christian Fjeld

Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos





Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post torshovkvartal13@styrommet.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

Brl Torshov Kvartal 13 har avtale om vaktmestertjeneste med Uthberg Gårdstjeneste og Drift:

v/Petter Uthberg, Per Kvibergsgate 28 A, 0478 Oslo

E-post: uttis@online.no

Telefon: 90623930

Org.nr 987134720 mva

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Aqua Renhold om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler til ytterdører kan bestilles hos styret.

Postkasseskilt bestilles i en jernvareforretning.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Johan Svendsens gate 5 og 13, og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 103073.1. 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.

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Brl Torshov Kvar탈 13 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Skadedyrsanering	
2022	Vedlikehold av brannanlegg	Oppgradering av programvare
2021-22	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 9/15J.Sel.1	
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



6062 Brl Torshov Kvartal 13

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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