



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 299 563
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV IV
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 207 929	3 012 326
Sum inntekter		3 207 929	3 012 326
Kostnader			
Lønnskostnad		236 902	206 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 161	70 161
Annen driftskostnad		2 092 944	2 344 028
Sum kostnader		2 400 007	2 621 174
Driftsresultat		807 922	391 152
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 838	990
Sum finansinntekter		10 838	990
Annen finanskostnad		434 139	258 582
Sum finanskostnader		434 139	258 582
Netto finans		-423 301	-257 592
Resultat før skattekostnad		384 621	133 560
Årsresultat		384 621	133 560
Totalresultat		384 621	133 560
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		384 621	133 560
Sum overføringer og disponeringer		384 621	133 560



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 864 600	2 864 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 808	136 969
Sum varige driftsmidler		2 931 408	3 001 569
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 931 408	3 001 569
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 215	6 115
Andre fordringer		16 979	218
Sum fordringer		23 194	6 333
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 333	480 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 333	480 138
Sum omløpsmidler		866 527	486 471
SUM EIENDELER		3 797 935	3 488 041



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 722 722	5 107 343
Sum opptjent egenkapital		-4 722 722	-5 107 343
Sum egenkapital		-4 715 622	-5 100 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 300 744	8 457 891
Sum annen langsiktig gjeld		8 300 744	8 457 891
Sum langsiktig gjeld		8 300 744	8 457 891
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 558	2 016
Leverandørgjeld		118 703	90 206
Skyldige offentlige avgifter		8 339	4 928
Annen kortsiktig gjeld		30 213	33 242
Sum kortsiktig gjeld		212 813	130 392
Sum gjeld		8 513 557	8 588 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 797 935	3 488 041



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408448

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 299 563
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV IV
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 941 299 563
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 207 929	3 012 326
Sum inntekter		3 207 929	3 012 326
Kostnader			
Lønnskostnad		236 902	206 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 161	70 161
Annen driftskostnad		2 092 944	2 344 028
Sum kostnader		2 400 007	2 621 174
Driftsresultat		807 922	391 152
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 838	990
Sum finansinntekter		10 838	990
Annen finanskostnad		434 139	258 582
Sum finanskostnader		434 139	258 582
Netto finans		-423 301	-257 592
Resultat før skattekostnad		384 621	133 560
Årsresultat		384 621	133 560
Totalresultat		384 621	133 560
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		384 621	133 560
Sum overføringer og disponeringer		384 621	133 560



Organisasjonsnr: 941 299 563
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 864 600	2 864 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 808	136 969
Sum varige driftsmidler		2 931 408	3 001 569
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 931 408	3 001 569
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 215	6 115
Andre fordringer		16 979	218
Sum fordringer		23 194	6 333
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 333	480 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 333	480 138
Sum omløpsmidler		866 527	486 471
SUM EIENDELER		3 797 935	3 488 041
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100



Sum innskutt egenkapital	7 100	7 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 722 722	5 107 343
Sum opptjent egenkapital	-4 722 722	-5 107 343
Sum egenkapital	-4 715 622	-5 100 243
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 300 744	8 457 891
Sum annen langsiktig gjeld	8 300 744	8 457 891
Sum langsiktig gjeld	8 300 744	8 457 891
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 558	2 016
Leverandørgjeld	118 703	90 206
Skyldige offentlige avgifter	8 339	4 928
Annen kortsiktig gjeld	30 213	33 242
Sum kortsiktig gjeld	212 813	130 392
Sum gjeld	8 513 557	8 588 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 797 935	3 488 041



Organisasjonsnr: 941 299 563
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5115

Torshov Kvarter IV B/L



Velkommen til årsmøte i Torshov Kvartal IV B/L

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 18:00, iLoungen i 2. etasje på Nieu på Soria Moria.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årsmøtet vårt holdes mandag 6. mai kl. 18.00 – 20.00, i loungen i 2. etasje på Nieu på Soria Moria.

Man kan ikke ta med medbragt drikke, men det kan kjøpes i baren.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshov Kvartal IV B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Steinar Killi er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ..



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5115 Årsrapport Torshov Kvartal IV.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Killi

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Elise Guttormsen
- Shiraz Alsaffo
- Svein Berg

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karl Smirh -Meyer

Sak 8

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges to til valgkomite for 1 år.

Forslag til vedtak

Mariann Oksrød Hansen og Aranzazu Risopatron



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Killi	Hegermanns Gate 2A
Styremedlem	Svein Berg	Hegermanns Gate 4
Styremedlem	Robel Berhane	Trøndergata 2
Styremedlem	Cecilie Elise Guttormsen	Hegermanns Gate 2 Oppg 2
Styremedlem	Anne Wisløff	Hegermanns Gate 6
Varamedlem	Maren Serine Husebø	Trøndergata 2
Varamedlem	Karin O Monteiro Lima	Hegermanns Gate 2 A

Valgkomiteen

Mariann Oksrød Hansen	Trøndergata 6
Aranzazu Risopatron	Hegermanns Gate 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post torshovkvartal4@styrommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Torshov Kvartal IV B/L

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

Torshov Kvartal IV B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941299563, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 225/ 311, 314, 316, 95, 97, 99

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

Torshov Kvartal IV B/L har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 6 ordinære styremøter i 2023. 2 dugnader er avholdt. Regelmessig møter mellom 20 og 25 deltakere.

Husleien ble øket i 2023, styret ønsker å holde husleien så lav som mulig, men det må kunne forventes en økning på 2.5 - 5% årlig. Økningen skyldes alminnelig prisstigning på den type varer og tjenester borettslaget forbruker, rentene har også økt. Tak, pipeløp og soilrør må også utbedres/skiftes i nær fremtid.

Vannskader fra bad

Også i 2023 har det vært vannskader i gården, årsakene er varmtvannsberedere som svikter og gamle støpejerns-sluk som enda ikke er utbedret (Gamle sluk som ikke holder god nok standard). Styret oppfordrer derfor alle til å sjekke sluk (særlig de som har gamle bad med støpejerns-sluk) og varmtvannsberedere, særlig hvis de er "bokset" inn i vegger. Styret ønsker også gjøre oppmerksom på at beboer er ansvarlig for det som er inne i leiligheten, det gjelder sluk, røropplegg fram til hovedsoilrør), lås, leilighetsdør, elektrisitet og annet. I tillegg har styret blitt kjent med at det i en del bad – kanskje særlig i Trøndergata, der det er et langstrakt, trangt baderom – er laget dusjløsninger som gir stor risiko for fuktskader.

Dette er løsninger uten dusjkabinett der det er lagt membraner og fliser (av ukjent standard) med dusjing rett på gulv og vegg. I tillegg befinner baderomsvinduet seg svært nær dusjhodet slik at det er mye fukt og sprut på karm og vindu. Særlig det siste gir stor risiko for at det over tid oppstår fuktskader mellom vinduskarm og vegg.

Dusj nært vindu fordrer enten avskjerming med forheng eller at hele vindusåpningen er forsvarlig flislagt helt ut til vindu.

I baderom og kjøkkener er det ventilasjonssjakter med ventilrist på veggen. Styret har erfart at disse ventilene i noen tilfeller er bygd inn slik at avtrekk/ventilasjon ikke fungerer som den skal. Dette gir et dårlig inneklima med mye fuktig luft, særlig etter dusjing og klestørk. Vinduene har for øvrig luftespalter som kan åpnes (trekkes ut) og hvis disse i tillegg er lukket blir det enda dårligere ventilasjon.

Styret understreker at borettslaget ikke har ansvar for fuktskader som måtte oppstå pga uforsvarlige løsninger. Ved skader på underliggende leiligheter som fører til bruk av gårdens forsikring må ansvarlig andelseier påregne å dekke gårdens egenandel.

Styret får stadig henvendelser om tilstanden på soilrør, særlig ved oppussing av bad. Gården er gammel og rørene likeså, styret følger opp henvendelsene og vurderer fortløpende om vi må sette i gang et fornyelsesprosjekt. Et slikt prosjekt er ganske kostbart (estimert til 60 000 pluss pr leilighet), dette er kun for avløp. Et mulig scenario er å se på innløp av vann samtidig, det ser ut som nye løsninger kommer som kan være aktuelle for oss. Siste undersøkelse i 2022 av et mindre utvalg ga ingen indikasjoner umiddelbart behov for utskifting. Styret velger foreløpig å følge med, men det kan komme varsel i løpet av relativt kort tid om behov for å utbedre soilrørene, det vil i så fall bli en «rør i eksisterende rør»- løsning. Ved salg av leiligheter har styret fortsatt pågang fra nye eiere angående problemer rundt oppussing av badene.

Styret ber om at beboerne sjekker soilrør ved oppussing av bad, dårlige soilrør må rapporteres til styret siden dette vil gjelde alle leiligheter under og over den aktuelle leiligheten. Dersom du pusser opp badet kan det være lurt å gjemme på en del ekstra fliser slik at det kan rettes pent opp etter utskifting av rør. Det er også viktig ved legging av membran å ta hensyn til at rørene senere skal skiftes.

Vedlikehold

2023 har kun hatt mindre vedlikeholds utfordringer.



Internett

I 2017 ble det installert fibernett i alle leiligheter.

Leverandør er Lynet Internett og standard hastighet er 50/50 Mbit. Internett dekkes over husleia. Styret får noen forespørsler om kostnaden pr leilighet siden noen får dekket internett via jobben. Ut fra kontrakten med Lynet kan månedlig beløp pr leilighet estimeres til 179 kroner pr 31.12.2023.

Fellesarealer

Orden på fellesarealer: Borettslaget har også i 2023 hatt utfordringer med store mengder sko, søppel og andre objekter som av enkelte beboere og utflyttere urettmessig blir plassert på fellesarealene – spesielt på loftene og i kjellerne. Dette ble også påpekt av brann og redningsetaten når de var på inspeksjon våren 2012, og av Firesafe i 2023. Styret vil minne om forbudet om å plassere søppel og annet på fellesarealene. Styret kommer også fremover til å håndheve forbudet ved å fjerne gjenstander som står umerket i fellesarealene, uten ekstra forvarsel. Det er satt opp tydelige skilt i hver oppgang som understreker forbudet.

Det er også fortsatt et problem at beboere setter gamle møbler og annet søppel som renovasjonsetaten ikke kan ta med seg ut i søppelskurene. Styret minner om alle beboere har ansvar for å selv levere slikt avfall på gjenbruksstasjonene.

I 2023 fikk gården nok en gang flere bøter pga sekker fylt med avfall etter/under oppussing blir satt ut i Trøndergata (rett utenfor porten). Disse bøkene ble belastet de ansvarlige. De kan max stå der 1 dag!

Innbrudd

Gården har i 2023 ikke fått noen meldinger om innbrudd, tiltaket med å skifte låsene kan synes å ha hatt en god effekt etter et år (2020) med en rekke innbrudd i kjellerboder og postkasser. Beboerne oppfordres til å holde vinduer lukket i perioder hvor stillaser er satt opp for vedlikehold. Styret oppfordrer beboere til alltid å forsikre seg om at inngangs-, kjeller- og loftsdører ikke står åpne unødvendig lenge.

Finansiell stilling pr 31 desember 2023

2023 var et år med få uforutsette utgifter. Årsresultatet viste et overskudd på 384 621. Dette overføres til årets budsjett. Det vises for øvrig til årsregnskapet som et eget punkt. Borettslagets økonomi må, etter omfattende oppussing og vedlikehold, kunne sies å være god, men bygningsmassen i Torshov kvartal IV er gammel og det ligger mange store kostnader foran oss, bl.a. soilrør, pipeløp, tak og resten av fasaden.

Salg av leiligheter

I 2023 ble det omsatt 9 leiligheter i Borettslaget.

Framleie

I utgangspunktet er det boplikt i borettslagsleiligheter. Dersom en andelseier (eller vedkommende ektefelle, barn eller foreldre) har bodd i sin leilighet minst 1 av de siste 2 år, kan vedkommende søke borettslaget om å fremleie/bruksoverlate boligen til noen andre i inntil 3 år. Dette kan registreres/søkes om via Vibbo. Godkjenning av ny bruker kan bare nektes dersom borettslaget kan fremlegge saklig grunn til det. Ved registrering av framleie påløper et gebyr hos OBOS på ca kr 900. Alle søknader skal gå gjennom styret via OBOS' standard skjema. Ved framleie på mindre enn 6 måneder slipper man gebyr, men framleien skal likevel meldes inn til styret. Framleie uten godkjenning fra styret er et brudd på leiekontrakten med borettslaget. Pr 1. januar 2024 er det 1 registrert framleieforhold i gården.

Festeavgift

Borettslaget fester (leier) tomt av Oslo kommune. Leien reguleres hvert 10. år. I 2023 var den på 92.642. Styret følger med på debatt og ny lovgivning om festeavgift, herunder retten til innløsning til en gunstig pris. Prisen på festeavgiften kan alltid finnes i årsregnskapet.

Portner

Gården har en portner, Pia Cecilia Lindberg-Oetiker, på deltid (20 % stillingsandel) i gården. Hun utfører mindre vedlikeholdsoppgaver på fellesarealer og fellesinstallasjoner. Det er ikke lagt opp til at stillingen inkluderer bistand til andelseierne utover ren informasjon.

Loft og kjellerutbygging

Borettslagets vedtekter åpner for utvidelse av leiligheter mot kjeller eller loft der forholdene ligger til rette for det. Også sammenslåing av leiligheter er tillatt. Slike utvidelser er viktig

for å kunne få et mer stabilt bomiljø med flere barnefamilier. For loftene på Torshov foreligger det en samlet plan fra Bygningsetaten.

Pr 1. januar 2024 er det ett loft som planlegges utbygget. Det kan synes som det nå er svært få brukbare lofts- og kjellerarealer igjen.

Informasjon om brannvernrunder våren 2023

Brannvernrunder og brannsikkerhet i Torshov kvartal 4 - 2023

Om alarmanlegget:

I 2016 ble det installert et brannalarmanlegg med sensorer i alle leiligheter, i oppganger og i kjellere og loft. Det er montert slokkeapparater på kjeller og loft.

Vi valgte å ikke koble alarmsystemet direkte til brannvesen, det varsles kun lokalt. Matos eller støv fra oppussing kan lett utløse falsk alarm og da kan beboer selv slå av alarmen på branntavle nederst i oppgangen. Etter tre minutter sprer alarmen seg videre til andre oppganger.

For å resette systemet helt etter en falsk alarm kreves litt kjennskap til betjening av alarmtavlene så styret bør kontaktes i disse tilfellene.

Dersom man skal utføre arbeider som medfører støv kan sensoren dekket med blå plast for å hindre falsk alarm. Men sensorene bør ikke stå tildekket over tid da oppussingsarbeid medfører økt brannrisiko.

Om sensoren: Den har ikke batteri, hvis noe piper så er det sannsynligvis en gammel røykvarsler som piper i en skuff fordi batteriet går ut.

Om slokkeutstyr og årets kontroll

En viktig del av brannvernarbeidet er at beboerne sørger for å ha slokkeapparat og dessuten vet hvordan det brukes.

Hvert år blir alarmsystemet og slokkeutstyr kontrollert av fagfolk. De sjekker blant annet alarmsystem og sensorer i oppganger og kjeller/loft. De ringer/banker også på i alle leiligheter for kontroll av alarmsensor og slokkeutstyr.

Kontrollen blir gjennomført på ettermiddag/kveld for å treffe flest mulig hjemme. Kontrolltidspunkt varsles på forhånd ved oppslag. I år ble runden gjennomført 27 - 28. Mars 2023.

Når det gjelder alarmsystemet så ble det sjekket og funnet i orden alle steder der kontrollørene fikk tilgang.

Oppsummering:

1. Det er 71 leiligheter i borettslaget. Det var 10 leiligheter som ikke ble kontrollert fordi ingen var hjemme eller lukket opp. I 2019 var det 19 leiligheter som ikke ble kontrollert, så resultatet bedrer seg. Heldigvis er det en ekstra sikkerhet i at en sensor som er helt defekt vil sende en feilmelding til sentraltavla om feilen.
2. Hos noen av de som ble sjekket var slokkeapparatet for gammelt eller manglet helt. Det var 41 leiligheter som hadde godkjent slokkeutstyr. I 2019 var det kun 29 leiligheter med godkjent slokker. Framgangen kan for øvrig også delvis skyldes at vi har instruert inspektørene om å banke ekstra hardt på dørene denne gangen.
3. Det vil bli en ny runde neste år i mars 2024. Styret minner om at den enkelte beboer også har et ansvar for vår felles brannsikkerhet. Vi anmoder om at de som ikke ble kontrollert sist sørger for å være til stede. Vi ber også alle som ikke har godkjent slokker skaffe nytt apparat snarest.
4. Hold sikringsskapet lukket! Det er viktig for å begrense røykutvikling og varmegang ved feil at det er lukket. Mange skap står halvåpne. Standard nøkkel fås kjøpt hos jernvarehandel. For øvrig er leilighetens elektriske anlegg inkludert sikringsskapet den enkeltes ansvar.



Mer om styrets arbeid som gjelder brann sikkerhet

I 2022 og 2023 har det elektriske fellesanlegget hatt tilsyn og avvik er rettet. Gamle kabler og deksler mm er skiftet ut. Brannsensor er installert også i de to vaskeriene. Utelampene er ombygget til ledpærer. Mange av de gamle feielukene i kjellerne er skiftet ut. Vi har dessuten inngått en avtale om inspeksjon av det elektriske fellesanlegget annet hvert år.

Planer framover

De siste årene er det foretatt flere store vedlikeholdsoppgaver: balkonger, ringetablåer, oppganger, vinduer, branntekniske utbedringer, søppelskur og sykkel/barnevognskur. Bygningsmassen er gammel, og det er hele tiden behov for vedlikehold. Fasaderehabiliteringen på Hegermannsgate- bygget viser at vi kan stå foran større utgifter her også på resten av bygningene. Som nevnt tidligere er tilstanden til pipene slik at det kan medføre til dels store kostnader i tiden fremover.

Barnevognparkering

Barnevognparkering ble vedtatt på forrige årsmøte. Styret gikk til innkjøp av 5 bokser. Alle er pr i dag utleid, og det er 1 på venteliste. Tildeling skjer ut ifra ansiennitet, og de kan ikke overdras internt mellom beboere. De skal kun brukes til barnevognparkering så lenge det er ventelister.

Facebook

Borettslaget har en facebook-gruppe; «Torshov kvartal IV» som benyttes som kontakt mellom beboere og mellom beboere og styre, i tillegg til Vibbo.

Ingen innkomne forslag til årsmøtet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 64 929 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av innkrevde felleskostnader og forhåndsavklaring av forkjøpsrett.

Finanskostnader er kr 90 139 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Torshov Kvartal IV B/L har lån i Obos-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV IV.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennéo Dokumentnøkkel: IQQF-EQFE6-38VZ0-4FIDX-HVUVM-QLZ6Q



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	356 079	435 826	356 079	653 714
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	384 621	133 560	417 639	257 907
Tilbakeføring av avskrivning 14	70 161	70 161	0	70 000
Fradrag for aktivering andre anl.	0	-69 375	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-157 147	-214 093	-181 000	-144 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	297 635	-79 747	236 639	183 907
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	653 714	356 079	592 718	837 621

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	866 527	486 471
Kortsiktig gjeld	-212 813	-130 392
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	653 714	356 079



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 178 476	2 927 271	3 133 000	3 372 000
Andre anlegg		12 430	24 460	0	0
Andre inntekter	3	17 023	60 595	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 207 929	3 012 326	3 143 000	3 382 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-116 902	-86 985	-90 630	-96 250
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-70 161	-70 161	0	-70 000
Revisjonshonorar	6	-12 331	-13 932	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-150 913	-145 088	-152 350	-159 233
Konsulenthonorar	7	-688	-1 820	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-207 012	-581 211	-329 500	-329 500
Forsikringer		-445 480	-416 623	-445 481	-490 000
Festeavgift		-92 642	-92 642	-93 000	-93 000
Kommunale avgifter	9	-715 468	-598 022	-652 400	-786 230
Energi/fyring		-46 584	-56 192	-57 000	-57 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 508	-165 217	-158 000	-158 600
Andre driftskostnader	10	-269 319	-273 282	-267 000	-257 280
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 400 007	-2 621 174	-2 381 361	-2 633 093
DRIFTSRESULTAT		807 922	391 152	761 639	748 907
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 838	990	0	0
Finanskostnader	12	-434 139	-258 582	-344 000	-491 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-423 301	-257 592	-344 000	-491 000
ÅRSRESULTAT		384 621	133 560	417 639	257 907
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		384 621	133 560		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 864 600	2 864 600
Andre varige driftsmidler	14	66 808	136 969
SUM ANLEGGSMIDLER		2 931 408	3 001 569
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 270	218
Kundefordringer		6 215	6 115
Forskuddsbetalte kostnader		12 709	0
Driftskonto OBOS-banken		330 645	477 449
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 885	2 577
Sparekonto OBOS-banken		507 803	113
SUM OMLØPSMIDLER		866 527	486 471
SUM EIENDELER		3 797 935	3 488 041
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Udekket tap	15	-4 722 722	-5 107 343
SUM EGENKAPITAL		-4 715 622	-5 100 243
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 300 744	8 457 891
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 300 744	8 457 891
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 866	26 663
Leverandørgjeld		118 703	90 206
Skyldige offentlige avgifter	17	8 339	4 928
Påløpte renter		43 360	2 016
Påløpte avdrag		12 198	0
Annen kortsiktig gjeld	18	9 347	6 579
SUM KORTSIKTIG GJELD		212 813	130 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 797 935	3 488 041
Pantstillelse	19	8 963 400	8 963 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Borettslaget Torshov Kv IV

Steinar Killi/s/ Svein Berg/s/ Robel Berhane/s/

Cecilie Elise Guttormsen/s/ Anne Wisløff/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 064 524
Leietillegg for påbygg	54 756
Eiendomsskatt	41 952
Kjellerlokale	17 244
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 178 476

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Statens Innkrevningssentral	1 500
VIPPS	15 523
SUM ANDRE INNETEKTER	17 023

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-77 892
Påløpte feriepenger	-9 347
Arbeidsgiveravgift	-29 223
Yrkesskadeforsikring	-440
SUM PERSONALKOSTNADER	-116 902



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 331.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 618
Drift/vedlikehold VVS	-5 000
Drift/vedlikehold elektro	-18 183
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 014
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 070
Kostnader dugnader	-4 128
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-207 012

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 969
Vann- og avløpsavgift	-391 834
Feieavgift	-6 630
Renovasjonsavgift	-275 035
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-715 468

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 316
Renhold ved firmaer	-196 103
Snørydding	-47 639
Andre fremmede tjenester	-2 290
Andre kontorkostnader	-599
Bankgebyr	-3 372
Velferdskostnader	-4 000



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-269 319**

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 555
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 690
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	593

SUM FINANSINNEKTER **10 838**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-434 139
--------------------------------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER **-434 139**

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	2 864 600
---------------------	-----------

SUM BYGNINGER **2 864 600**

Eiendommen er bygslet fra Oslo kommune.

Gnr.225/bnr. 95, 97, 99, 311, 312, 314 og 316.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder

Kostpris 2022	69 375
Avskrevet tidligere	-23 125
Avskrevet i år	-23 125
	23 125

Sykkelbod

Kostpris 2017	291 755
Tilgang 2018	37 500
Avskrevet tidligere	-238 536
Avskrevet i år	-47 036
	43 683

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **66 808**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-70 161**

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-8 930 351
Nedbetalt tidligere	472 460
Nedbetalt i år	157 147
	-8 300 744
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 300 744

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 885
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 454

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -8 339**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 347
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -9 347**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	8 300 744
TOTALT	8 300 744

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

Bygninger:	2 864 600
TOTALT	2 864 600



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565694. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 5115 Selskapsnavn: Torshov Kvartal IV B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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