



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 438 183
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN II SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 097 196	3 038 706
Sum inntekter		3 097 196	3 038 706
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 575	19 575
Annen driftskostnad		2 951 601	2 800 934
Sum kostnader		3 108 096	2 934 609
Driftsresultat		-10 900	104 097
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 640	2 514
Sum finansinntekter		10 640	2 514
Annen finanskostnad		255	3 002
Sum finanskostnader		255	3 002
Netto finans		10 385	-488
Resultat før skattekostnad		-515	103 609
Årsresultat		-515	103 609
Totalresultat		-515	103 609
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-515	103 609
Sum overføringer og disponeringer		-515	103 609



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		215 332	234 907
Sum varige driftsmidler		215 332	234 907
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		215 332	234 907
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 888	20 205
Sum fordringer		19 888	20 205
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		914 719	701 601
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		914 719	701 601
Sum omløpsmidler		934 606	721 807
SUM EIENDELER		1 149 938	956 714

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		735 122	735 636
Sum opptjent egenkapital		735 122	735 636
Sum egenkapital		735 122	735 636
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		364 780	91 444
Annen kortsiktig gjeld		50 037	129 633
Sum kortsiktig gjeld		414 817	221 077
Sum gjeld		414 817	221 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 149 938	956 714



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516863

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 438 183
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN II SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 913 438 183
TORSHOVDALEN II SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 097 196	3 038 706
Sum inntekter		3 097 196	3 038 706
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 575	19 575
Annen driftskostnad		2 951 601	2 800 934
Sum kostnader		3 108 096	2 934 609
Driftsresultat		-10 900	104 097
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 640	2 514
Sum finansinntekter		10 640	2 514
Annen finanskostnad		255	3 002
Sum finanskostnader		255	3 002
Netto finans		10 385	-488
Resultat før skattekostnad		-515	103 609
Årsresultat		-515	103 609
Totalresultat		-515	103 609
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-515	103 609
Sum overføringer og disponeringer		-515	103 609



Organisasjonsnr: 913 438 183
TORSHOVDALEN II SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		215 332	234 907
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		215 332	234 907
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		19 888	20 205
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		914 719	701 601
Sum omløpsmidler		934 606	721 807
SUM EIENDELER		1 149 938	956 714
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	735 122	735 636
Sum opptjent egenkapital	735 122	735 636
Sum egenkapital	735 122	735 636
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	364 780	91 444
Annen kortsiktig gjeld	50 037	129 633
Sum kortsiktig gjeld	414 817	221 077
Sum gjeld	414 817	221 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 149 938	956 714



Organisasjonsnr: 913 438 183
TORSHOVDALEN II SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7397

Torshovdalen II Sameie



Velkommen til årsmøte i Torshovdalen II Sameie

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 19:00 og lukker 16. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7397>

Det holdes også et frivillig møte 13. mai kl. 18:00 , Espira Barnehage, Torshovdalen 2, Hans Nielsen Hauges gt. 39 F..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Spørsmål om etablering av individuell varmemåling
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshovdalen II Sameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat (- kr 515) fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport m.styrets arb.Styrommet (002).pdf

Sak 5

Spørsmål om etablering av individuell varmemåling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er innhentet 3 anbud. Etablering og drift vil komme på omkring 0,1 mill.kr pr år løpende. Hensett til at besparelsene er usikre, vil styret tilrå at vi beholder dagens ordning der utgiftene fordeles i samsvar med sameiebrøken. Se nærmere gjennomgang i eget notat som vedlegges.

Styrets innstilling

Se nærmere vedlagte notat.

Forslag til vedtak

Sameiet fortsetter med dagens ordning hvor kostnader til varme fordeles etter eierbrøk.

Vedlegg

2. Notat individuell måling_.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Styrets innstilling

Foreslår samme godtgjørelse til styret som sist år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Vi har vært 5 styremedlemmer og nå går to ut av styret, bl.a. pga flytting. Styret innstiller på at vi får inn et nytt styremedlem, slik at vi blir 4 i styret. Vi trenger da ikke noe varamedlem.

Innstilling

I samarbeid med valgkomiteen innstiller styret som styremedlem for 2 år:

Iver Andreas Schrøder Holter, H0704 i 39 A.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Iver Andreas Schrøder Holter

Arbeider som kreativ leder i reklamebyrå, innhatt styreverv i ulike organisasjoner tidligere.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Peter Andreas Blom	Hans Nielsen Hauges Gt 39A
Styremedlem	Jone Hartvik Martinsen	Hans Nielsen Hauges Gt 39A
Styremedlem	Kris Nelvik	Hans Nielsen Hauges Gt 39A
Styremedlem	Jon Gerhard Reichelt	Hans Nielsen Hauges Gt 39E
Styremedlem	Per Øyvind Voie	Hans Nielsen Hauges Gt 39E

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan 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 Torshovdalen II Sameie

Sameiet består av 58 seksjoner.

Torshovdalen II Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913438183, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

79 124

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Torshovdalen II Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid.

Styret hadde i 2023 fem medlemmer, ingen varamedlemmer. Styret har foruten syv formelle møter i 2023 hatt kontakt om løpende saker, samt kontakt med styret i Torshovdalen I sameie om saker av felles interesse.

Fdv / hms:

Styret har i løpet av året videreført sameiets FDV dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) og HMS rutiner (Helse, miljø og sikkerhet). Herunder er servicerutinene på sameiets anlegg og tekniske installasjoner med tilhørende serviceavtaler gjennomgått og fulgt opp med vedlikeholdsarbeider, jf nedenfor.

Spesielt kan nevnes at vi nå har fått etablert en nødvendig orienteringsplan for brannvesenet (O-plan brann) som gir en oversikt over de ulike bygg og viser hvor brannsentralene med tilhørende detektorer befinner seg i bygningene. Vi har felles brannsentraler med Torshovdalen I. Orienteringsplanen er derfor satt opp ved brannvesenets angrepspunkt i oppgangen til 37 A i Torshovdalen 1.

Vedlikehold:

Trefasadene i lavblokken, 39 B-E, ble malt sommeren 2023. Arbeidet ble gjennomført tilfredsstillende til avtalt pris. Fasaden har vært noe mindre slitt i høyblokken, 39 A. Maling av denne har vært utsatt foreløpig, men bør nå tas i løpet av et par år. Det blir behov for stillaser og kostnaden kan derfor påregnes å bli mer enn en halv mill.kr.

Vi har etter årevis med oppfølgingsarbeid vis a vis Orona nå fått ordnet problemet med vibrasjoner og støy fra heisen i 39 A. Tilbakemeldingene til styret etter bytte av maskin har vært gode. Heismaskinen ble etter forhandlinger byttet til noe redusert pris. Samtidig ble taljer og løpehjul på begge heiser byttet pga slitasje / rust. Styret har foreløpig ikke funnet det nødvendig å skifte ut dørøpphengene. Siden 2022 har det bare vært et kortvarig tilfelle av heisstans pga dette.

Backup batterier for brannheis (UPS) ble byttet ut i mars 2023. I tillegg til etablering av O-plan brann er det gjennomført service på brannslukkingsapparatene i mars 2023. Røykvarslerne i leilighetene byttes ut 1. halvår 2024 som en felles ordning.

Det har vært en del ekstra utgifter knyttet til rørleggerarbeider i 2023.

Trykkøkningspumpene er overhaldt og en trykktank er byttet ut. Videre har det vært lekkasje i en bod i 39 A fra både tappevann og en sirkulasjonsreguleringsventil. Vi slapp heldigvis større vannskader.

Gulvvarmeanlegget har etter de rutinemessige servicearbeidene på den felles del av anlegget fungert tilfredsstillende. Likevel med unntak av en episode sommeren 2023 der anlegget gikk ut av drift pga en feilstilt ventil. I vinter ble det også nødvendig å justere en ventil for bedre varmetilførsel til en mindre del av anlegget.

Inngangsdørene til oppgangene har i løpet av vinteren krevd en del ekstra tilsyn, justeringer og reparasjoner pga snø og is. Vi har også hatt et par tilfeller av hærverk på en nøkkelbryter som nå er oppgradert.



Styret anbefaler beboerne å gå gjennom nyheter og annen informasjon som oppdateres på vår side hos OBOS, Vibbo.no. Vibbo kan også lastes ned som en app. Via Vibbo sendes det ut e-poster fra styret og beboerne kan sende meldinger til styret. Vi minner også om facebook-siden «Torshovdalen – vi som bor her» som administreres sammen med T 1.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at husleieøkningen ble iverksatt fom februar, planlagt økning var fom januar.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 519 790. Det tilsvarer omtrent 2 måneders husleie.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 645 000 til løpende vedlikehold.

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 strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovdalen II Sameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TORSHOVDALEN II SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVDALEN II SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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 og 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 sameiets 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. Betyggende 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)

Penneo Dokumentnøkkel: XIDQP-F5E2X-VUY5J-HEA18-4FNQ5-XE2ED



TORSHOVDALEN II SAMEIE
ORG.NR. 913 438 183, KUNDENR. 7397

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 092 188	2 980 671	3 109 000	3 109 000
Andre inntekter	3	5 008	58 035	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 097 196	3 038 706	3 109 000	3 109 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-14 100	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	14	-19 575	-19 575	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 142	-10 894	-9 200	-10 000
Forretningsførerhonorar		-115 545	-111 085	-117 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-75	-1 246	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 023 528	-578 492	-380 000	-645 000
Forsikringer		-116 722	-106 936	-116 000	-127 000
Kommunale avgifter	9	-253 994	-210 406	-270 000	-300 000
Kostnader sameie		-372 130	-499 206	-500 000	-412 000
Energi/fyring	10	-778 266	-882 173	-870 000	-840 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 584	-238 281	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-157 617	-162 213	-188 500	-176 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 108 096	-2 934 609	-2 699 800	-2 905 500
DRIFTSRESULTAT		-10 900	104 097	409 200	203 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 640	2 514	0	0
Finanskostnader	13	-255	-3 002	-2 500	-2 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 385	-488	-2 500	-2 500
ÅRSRESULTAT		-515	103 609	406 700	201 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	103 609		
Fra opptjent egenkapital		-515	0		



10

Torshovdalen II Sameie

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	215 332	234 907
SUM ANLEGGSMIDLER		215 332	234 907
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		170	413
Forskuddsbetalte kostnader		19 718	18 994
Andre kortsiktige fordringer		0	798
Driftskonto OBOS-banken		556 248	599 815
Sparekonto OBOS-banken		358 471	101 786
SUM OMLØPSMIDLER		934 607	721 807
SUM EIENDELER		1 149 939	956 714
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		735 122	735 636
SUM EGENKAPITAL		735 122	735 636
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 037	8 890
Leverandørgjeld		364 780	91 444
Annen kortsiktig gjeld		0	120 743
SUM KORTSIKTIG GJELD		414 817	221 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 149 939	956 714
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2024
Styret i Torshovdalen II Sameie

Peter Andreas Blom

Jone Hartvik Martinsen

Kris Nelvik

Jon Gerhard Reichelt

Per Øyvind Voie

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 047 232
Brensel	799 344
Seksjonert lokale	123 176
Kabel-TV	122 436
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 092 188

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	5 008
SUM ANDRE INNETEKTER	5 008

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 142.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-75
SUM KONSULENTHONORAR	-75

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-367 766
Drift/vedlikehold VVS	-78 300
Drift/vedlikehold elektro	-158 983
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 542
Drift/vedlikehold heisanlegg	-219 804
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 693
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-91 439
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 023 528

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-253 994
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-253 994

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 945
Fjernvarme	-688 320
SUM ENERGI / FYRING	-778 266

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 210
Diverse leiekostnader/leasing	-4 788
Renhold ved firmaer	-125 544
Andre fremmede tjenester	-1 088
Trykksaker	-259
Andre kontorkostnader	-1 126



Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-3 202
Velferdskostnader	-700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 617

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 214
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 685
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	409
Andre renteinntekter	332
SUM FINANSINNTEKTER	10 640

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-103
Renter og provisjon på kassekreditt	-152
SUM FINANSKOSTNADER	-255

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2015	371 932
Tilgang 2023	19 575
Avskrevet tidligere	-156 600
Avskrevet i år	-19 575
	215 332
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	215 332
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-19 575



ETABLERING AV INDIVIDUELL MÅLING AV VARME?

Innledning:

Vi har ikke tidligere hatt individuell varmemåling i sameiet. Ordningen er at hver seksjon har betalt sitt forbruk ut fra eierbrøken slik det gjøres med andre felles utgifter. Etter ønske fra årsmøtet i 2023 har styret gjort en vurdering av om dette bør endres og om vi burde etablere individuell måling. Som en del av arbeidet har styret innhentet tilbud på etablering og drift av individuell varmemåling i sameiet og sett på erfaringene og vurderingene gjort i vårt nabosameie Torshovdalen 1 (T1).

Anbudene:

Det er innhentet 3 tilbud som ligger på omlag 1 million kr over 10 år for etablering, drift og fakturering av målt forbruk i den enkelte seksjon (fra 0,9 mill.kr til 1,2 mill.kr). Den reelle kostnad vil kunne variere adskillig avhengig av hva det enkelte tilbud omfatter, som f.eks. rørlegger, administrasjonsutgifter til Obos ved fakturering via dem og hvor mye av forbruket som faktisk skal måles, eller bare beregnes (gulvvarme, fellesarealer, næring, ventilasjon, sirkulasjonstap varmt vann, forbruk kaldt vann). Investeringskostnaden vil utgjøre ca 20 % av samlet kostnad. Etter 10 år vil måleutstyret måtte byttes ut.

For å gjøre det enkelt kan man si at det vil koste sameiet i strørrelsesorden 100 tusen kr pr år, eller ca 1.725 kr pr seksjon i året. Avhengig av hva tilbudene omfatter, vil endelig kostnad kunne bli noe høyere. I tillegg kommer selvsagt kostnaden ved det målte forbruk i hver seksjon.

Besparelser:

Sameiet brukte 534149 kwh varme i 23. Besparelse på 25 % er 133.537 kwh. 10 % er 53.414 kwh. Variabel snittpris 2023 i hht betalte fakturaer i 12 mndr var: Totalt betalt kr 676 t - fastledd kr 36.000 = kr 640 t kr : 534t kwh = kr 1,2 pr. kwh.

25 % besparelse gir da: 133 t kwh x 1,20 = kr 159 t.

20 % besparelse gir: 106 t kwh x 1,20 = kr 127 t.

10 % besparelse gir: 53 kwh x 1,20 = kr 63 t.



Gitt en kostnad på 100.000 pr år må sameiet spare minst 16 % på forbruket for at det skal lønne seg. Ser en på sameiets kostnader til varme lenger bak i tid må imidlertid besparelsen være enda høyere, da varmeprisen har vært uvanlig høy siste år. I snitt har sameiet siste 10 år hatt varmekostnader på ca 500.000. Kostnaden ved å installere individuell varmemåling tilsvarer altså i snitt kostnaden med to års energiforbruk.

En sammenlikning med nabosameiet er vanskelig, bl.a. fordi arealene ikke er sammenliknbare og de har hatt tekniske problemer med periodevis bortfall / reduksjon i varmetilførsel siste par årene. Det er imidlertid ingen tvil om at T1 har hatt store utfordringer. De har nylig byttet alle sine målere og endret til ny leverandør. Kostnadene til drift, og da særlig fakturering, er betydelige, og det må fortsatt delvis beregnes en fordeling på eierbrøk grunnet fellesarealer og systemtap.

Noen momenter pro og contra:

PRO

- Rettferdighet, at de som bruker mest betaler mest.
- Miljømessig, at man får et sterke incentiv til å redusere eget varmeforbruk
- Sannsynligvis en besparelse i totalt varmeforbruk, selv om det ikke kan dokumenteres.
- Best case, besparelse blir over 16 % årlig, da tjener vi penger på det, gitt kostnad 100 t pr år og strømprisen i 2023.
- Dersom prisen på varme øker i fremtiden vil vår besparelse øke.

CONTRA

- Individuell måling av varme gir ikke samme nøyaktighet som individuell måling av strøm, og dette kan derfor ikke sammenlignes direkte.
- Stor kostnad ved måling, må spare over 100 t kr pr år for at skal lønne seg når kostnad 1 mill over 10 år
- Dersom prisen på varme blir lavere i fremtiden vil vår besparelse reduseres/vårt tap øke
- En del som ikke måles uansett, fare for feilmålinger og forsinkelser i fakturering, ekstra administrativt arbeid og kostnader. Erfaringene hos nabosameiet og avregning via Obos har ikke vært gode.
- Sameiets driftsbudsjett vil måtte heves pga usikkerhet knyttet til besparelse / kostnader og mulig forsinkelse på 1-2 måneder mellom sameiets betalinger og en etterskuddsvis fakturering til den enkelte.
- Misfornøyde seksjonseiere som klager på avregninger de mener er feil.



- Rettferdighet, målt forbruk av varme vil kunne oppleves urettferdig etter som forbruk vil påvirkes sterkt av beliggenhet i sameiet, som antall yttervegger og naboers fyringsvaner.

KONKLUSJON:

Med bakgrunn i vurderingen ovenfor har et samlet styre landet på at vi ikke vil anbefale å innføre individuell måling av varme, men at sameiet fortsetter med dagens ordning hvor kostnader til varme fordeles etter eierbrøk.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 7397 Selskapsnavn: Torshovdalen II Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Spørsmål om etablering av individuell varmemåling</p> <p>Sameiet fortsetter med dagens ordning hvor kostnader til varme fordeles etter eierbrøk.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Iver Andreas Schrøder Holter



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.