



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 989
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 8 496 852 | 8 601 350 |
| Sum inntekter | | 8 496 852 | 8 601 350 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 313 775 | 303 215 |
| Annen driftskostnad | | 5 604 106 | 5 311 611 |
| Sum kostnader | | 5 917 881 | 5 614 826 |
| Driftsresultat | | 2 578 971 | 2 986 524 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 77 681 | 102 751 |
| Sum finansinntekter | | 77 681 | 102 751 |
| Annen finanskostnad | | 639 154 | 797 396 |
| Sum finanskostnader | | 639 154 | 797 396 |
| Netto finans | | -561 474 | -694 645 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 017 498 | 2 291 879 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 017 498 | 2 291 879 |
| Årsresultat | | 2 017 498 | 2 291 879 |
| Totalresultat | | 2 017 498 | 2 291 879 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 017 498 | 2 291 879 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 017 498 | 2 291 879 |



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 | | 12 947 611 | 12 947 611 |
| Sum varige driftsmidler | | 12 947 611 | 12 947 611 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 12 947 611 | 12 947 611 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 12 672 | |
| Andre fordringer | | 573 311 | 149 585 |
| Sum fordringer | | 585 983 | 149 585 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 596 164 | 5 321 456 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 596 164 | 5 321 456 |
| Sum omløpsmidler | | 6 182 147 | 5 471 041 |
| SUM EIENDELER | | 19 129 758 | 18 418 652 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 15 900 | 15 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 15 900 | 15 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 18 173 603 | 20 191 101 |
| Sum opptjent egenkapital | | -18 173 603 | -20 191 101 |
| Sum egenkapital | | -18 157 703 | -20 175 201 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 36 906 703 | 38 405 045 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 36 906 703 | 38 405 045 |
| Sum langsiktig gjeld | | 36 906 703 | 38 405 045 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 842 | 3 463 |
| Leverandørgjeld | | 245 923 | 62 897 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 130 994 | 122 448 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 380 759 | 188 808 |
| Sum gjeld | | 37 287 462 | 38 593 853 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 19 129 758 | 18 418 652 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345584

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 989
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 955 361 989
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 8 496 852 | 8 601 350 |
| Sum inntekter | | 8 496 852 | 8 601 350 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 313 775 | 303 215 |
| Annen driftskostnad | | 5 604 106 | 5 311 611 |
| Sum kostnader | | 5 917 881 | 5 614 826 |
| Driftsresultat | | 2 578 971 | 2 986 524 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 77 681 | 102 751 |
| Sum finansinntekter | | 77 681 | 102 751 |
| Annen finanskostnad | | 639 154 | 797 396 |
| Sum finanskostnader | | 639 154 | 797 396 |
| Netto finans | | -561 474 | -694 645 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 017 498 | 2 291 879 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 017 498 | 2 291 879 |
| Årsresultat | | 2 017 498 | 2 291 879 |
| Totalresultat | | 2 017 498 | 2 291 879 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 017 498 | 2 291 879 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 017 498 | 2 291 879 |



Organisasjonsnr: 955 361 989
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

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 | | 12 947 611 | 12 947 611 |
| Sum varige driftsmidler | | 12 947 611 | 12 947 611 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|------------|------------|
| Sum anleggsmidler | | 12 947 611 | 12 947 611 |
|-------------------|--|------------|------------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|---------|---------|
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 12 672 | |
| Andre fordringer | | 573 311 | 149 585 |
| Sum fordringer | | 585 983 | 149 585 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--------------------------------------------|--|-----------|-----------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 596 164 | 5 321 456 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 596 164 | 5 321 456 |

| | | | |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Sum omløpsmidler | | 6 182 147 | 5 471 041 |
|------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 19 129 758 | 18 418 652 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|--------|--------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 15 900 | 15 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 15 900 | 15 900 |

Opptjent egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Udekket tap | 18 173 603 | 20 191 101 |
| Sum opptjent egenkapital | -18 173 603 | -20 191 101 |
| Sum egenkapital | -18 157 703 | -20 175 201 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 36 906 703 | 38 405 045 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 36 906 703 | 38 405 045 |
| Sum langsiktig gjeld | 36 906 703 | 38 405 045 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 842 | 3 463 |
| Leverandørgjeld | 245 923 | 62 897 |
| Annen kortsiktig gjeld | 130 994 | 122 448 |
| Sum kortsiktig gjeld | 380 759 | 188 808 |
| Sum gjeld | 37 287 462 | 38 593 853 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 19 129 758 | 18 418 652 |



Organisasjonsnr: 955 361 989
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

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

5200 Torshov Kvartal VII Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Torshov Kvartal VII Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 19. mai 2022 kl. 18:00 i aulaen på Lilleborg skole.

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 Torshov Kvartal VII Borettslag 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.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag
avholdes torsdag 19. mai 2022 kl. 18:00 i Aulaen på Lilleborg skole.

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) Forslag om stans i salg av loft og kjellere til utbygging i Borettslaget Torshov Kvartal 7. Forslag fra Ida Michaelsen.
- B) Oppussing av oppgangene – tilleggsbevilgning. Forslag fra styret. 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 5 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 04.05.2022

Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Christian Wilhelm Holst /s/ Benedicte Beccer Brandvold /s/

Sjur Joakim Fretheim /s/ Hermund Urstad /s/ Kaare Weider /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------------|----------------------|
| Leder | Christian Wilhelm Holst | Hegermanns Gate 21 |
| Styremedlem | Benedicte Beccer Brandvold | Per Kvibergs Gate 2 |
| Styremedlem | Sjur Joakim Frøtheim | Hegermanns Gate 15 B |
| Styremedlem | Hermund Urstad | Per Kvibergs Gt 2 |
| Styremedlem | Kaare Weider | Nedre Dramsås 4 |
| Varamedlem | Reetta Asikainen | Hegermanns Gate 19 |
| Varamedlem | Matthias Bergsvik | Per Kvibergs Gate 4 |
| Varamedlem | Jonas Krogh Læret | Mastrups Gate 2 |
| Varamedlem | Carola Becher Ruud | Omsens Gate 7 |
| Varamedlem | Tollef Taksdal | Per Kvibergs Gt 6 |

Valgkomiteen

| | |
|----------------------|---------------------|
| Thea Kvamme Hartmann | Omsens Gt 3 |
| Tove Klinkenberg | Omsens Gate 1 B |
| Tonje Harborg Thorn | Per Kvibergs Gate 8 |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Torshov Kvartal VII Borettslag

Borettslaget består av 156 andelsleiligheter. Torshov Kvartal VII Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361989, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Mastrups Gate 2-5
Torshovgata 10
Omsens Gate 1-7
Hegermanns Gate 13-23
Per Kvibergs Gate 2-8

Gårds- og bruksnummer:

| | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| 225 | 105 | 107 | 109 | 111 | |
| 113 | 114 | 168 | 170 | 190 | |
| 192 | 194 | 196 | 297 | 60 | 61 |
| 62 | 63 | | | | |

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.

Torshov Kvartal VII Borettslag 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.

BESKYTTET



Styrets arbeid 21 / 22

Generalforsamling 2021 ble avholdt digitalt. Vi så i 2021, som i 2020, at flere deltok enn hva vi var vant med fra avholdte fysiske årsmøter.

Mye av styrets arbeid har som siste periode vært preget av covid, så også våre tretten styremøter i perioden. Et par på møterommet, de fleste på Teams.

Under perioden er det i gården solgt 7 leiligheter, hvorav 1 på forkjøpsrett.

Vi har opplevd et par svært komplekse lekkasje-saker. Mye kan tyde på at skadene skyldes tidligere oppussing og «amatør»-løsninger. Slike tildragelser krever store ressurser og mye arbeid fra styrets side. Vi henstiller alle som skal pusse opp til å følge de regler og råd som er nedfelt i gårdens retningslinjer, og ellers sørge for godkjenning fra kommunens plan- og bygningsavdeling.

I Lillegården ble det gravd ned ny kum og nye avløpsrør, samt at flere huller i indre gårds asfalt ble utbedret.

Etter påbud fra kommunene vil gamle bunnledninger under Mastrupsgate blir utbedret og erstattet i løpet av våren

Det er i løpet av 2021 montert to nye radonsug.

De elektriske anleggene i gårdens fellesarealer (kjellere) ble høsten 21 på nytt kontrollert av Wiig Installasjon. Alle små avvik er pr i dag utbedret, og brannsikkerheten ivaretatt.

Firesafe har kontrollert gårdens brannvarslingsanlegg. Avvik ble løst, og pålegg om brannsikring fulgt opp.

Styret har fornyet avtalene med Borettslagservice (vaktmestertjenester), Vaktmesterkompaniet (snørydding og strøing) og Absolutt Rent (trappevask.) Dette på bakgrunn av at styret «stort sett» er fornøyd.

Vi har, basert på erfaringer, forlenget gårds-gartnerens kontrakt. 8 timer pr uke fram til slutten av oktober 22.

Av opplagte årsaker ble heller ikke i år 17. mai-feiringen den gårdsfesten vi er vant til. Ei heller ble det arrangert sommerfest, fotballkamp, Halloween eller andre fellesaktiviteter. I desember var optimismen tilbake, og julegrantenningen ble gjennomført i god gammeldags tradisjon. Lilleborg Musikkorps, nisse og glade barn.

Det ble avholdt dugnad vår og høst. Hver især utførte gårdens beboere flere viktige oppgaver – så som vinteropplag møbler, raking og rydding, maling, sandkassesand og urtekasser.

Grunnet mange sykkeltyverier har skurene blitt ikledd «rammeverk» av tre, og fått nye tyverisikre ståldører. Så får vi vente å se

Styret har under arbeid utredning vedr. bom-løsninger for sideveiene, og mulig etablering av el-bil-ladere i indre gård.

BESKYTTET



Grunnet pandemien er også oppussing av trappeløpene forsinket, men forhåpentligvis i gang i løpet av høsten. Nye postkasser er innkjøpt.

Informasjon om tvangsmulkt

I 2021 har styret forsøkt å få omgjort et vedtak om tvangsmulkt fra Oslo brann- og redningsetat (OBRE). Saken har sin bakgrunn i et tilsyn i september 2020 hvor det ble avdekket noe mindre mangler som ble angitt i en rapport med en frist for tilbakemelding 20. januar 2021. Problemet er at styret først ble kjent med innholdet i rapporten i august 2021 da det ble ilagt tvangsmulkt. Dette ble påklaget, men klagen ble avvist av OBRE. Tvangsmulkten ble først stoppet 15. november da styret fikk på plass en avtale med feier om flytting av en feieluke. Det var den påløpte tvangsmulkten 150 000 kroner.

Ulike kommunale og statlige instanser sender i større grad henvendelser gjennom Altinn til borettslaget. Dette krever at styrets medlemmer gjøres oppmerksom på dette og logger seg inn med egen privat id for å sjekke innholdet. Det varierer noen hvordan slike varsler foretas, og en del instanser varsler også forretningsfører OBOS. Det er også sterkt begrenset hvor mange i styret som kan varsles. I dette tilfellet synes varslene fra OBRE å ha gått til en utgått kontaktperson. Selv om dette formelt sett er borettslagets ansvar, er det vår oppfatning at OBRE burde ha forsøkt å kontakte oss gjennom en annen kanal da gjentatte henvendelser gjennom Altinn ikke ble besvart. OBRE har da også kunne se at brevene ikke ble lest. Selv om styret har klaget på beslutningen er den blitt avvist.

Vi oppfatter tvangsmulkten og størrelsen på denne som urimelig, men har valgt å betale denne da det ikke er noen flere formelle klagemuligheter overfor Oslo kommune. Styret har gjennomgått Altinn for å sikre at dette ikke skjer igjen, og det er viktig å gi opplæring til nye styremedlemmer samt avklare ansvarsområder med forretningsfører. Tvangsmulkten ble betalt i 2022 og er en del av leverandørgjelden i regnskapet.

Oppgradering av Lillegården

Lillegården i Torshovkvartal7 har gjennom midler fra Bydel Sagene *Grønne midler* og *OBOS gir tilbake* blitt forvandlet fra til et trivelig samlingspunkt og en mini-versjon av Torshov.

Obos gir tilbake støttet i 2020 prosjektet med 75 000 og de grønne midlene fra Bydel Sagene utgjorde 70 000 av en totalramme på 175 000. Styret bidro med 26 500 og resten ble tatt gjennom et spleiselag i Lillegården. Dugnadsånden har vært sterk og gjennom ytterligere grønne midler fra Bydel Sagene i 2021 har også hagekasser og et epletre fått sin plass i nedre del av Italiagården. Støtte fra styret i 2021 gikk til innkjøp av espalier.

Oppgraderingen av området er ikke bare blitt lagt merke til av de som bruker gården som gjennomfartsåre, nesten samtlige beboere har gitt uttrykk for begeistring og fellesskapsfølelse gjennom det løftet som uteområdene har foretatt. Grønne omgivelser har stor betydning for livskvalitet og hverdagshygge, det har prosjektet til fulle bevist.

Stor takk til Obos gir tilbake og Bydel Sagene for midlene som virkeliggjorde denne grønnifiseringen!

BESKYTTET



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 8 496 852. Dette er kr 287 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt og andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 917 881. Dette er kr 1 220 688 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at man ikke igangsatte de planlagte vedlikeholdsarbeidene i oppgangene.

Resultat

Årets resultat på kr 2 017 498 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 5 801 388 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 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av oppgangen.

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 vi på budsjetteringstidspunktet beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettert med 4% økning i forsikringspremien for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar.

Lån

Torshov Kvartal VII Borettslag har lån i OBOS-banken. 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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv VII

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov Kv VII.

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B0050-XQMYK-22F71-X4VIAK-DQ818-N8EC4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-06 10:38:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B0050-XQMYK-22F71-X4VAK-DQ818-N8EC4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BORETTLAGET TORSHOV KV VII ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200

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. | 5 282 233 | 6 394 287 | 5 282 233 | 5 801 388 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 2 017 498 | 2 291 879 | 325 431 | 194 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 15 | -1 498 342 | -3 403 933 | -1 505 000 | -1 491 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 519 156 | -1 112 054 | -1 179 569 | -1 297 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 5 801 388 | 5 282 233 | 4 102 664 | 4 504 388 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 6 182 147 | 5 471 041 | | |
| Kortsiktig gjeld | -380 759 | -188 808 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 5 801 388 | 5 282 233 | | |

BESKYTTET



BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 8 352 367 | 8 281 640 | 8 250 000 | 8 382 000 |
| Andre inntekter | 3 | 144 485 | 319 710 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 8 496 852 | 8 601 350 | 8 250 000 | 8 382 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -38 775 | -28 215 | -39 269 | -39 000 |
| Styrehonorar | 5 | -275 000 | -275 000 | -275 000 | -275 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -15 321 | -14 986 | -16 000 | -16 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -241 983 | -235 278 | -243 000 | -259 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -12 768 | -26 679 | -40 000 | -40 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 487 238 | -1 492 267 | -2 680 000 | -2 790 000 |
| Forsikringer | | -563 693 | -499 107 | -564 000 | -586 000 |
| Festeavgift | | -163 310 | -163 310 | -164 000 | -207 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 573 051 | -1 517 049 | -1 408 000 | -1 604 000 |
| Energi/fyring | | -210 195 | -87 915 | -80 000 | -225 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -521 625 | -498 000 | -522 000 | -537 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -814 921 | -777 020 | -1 107 300 | -823 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -5 917 881 | -5 614 826 | -7 138 569 | -7 401 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 578 971 | 2 986 524 | 1 111 431 | 981 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 77 681 | 102 751 | 0 | 65 000 |
| Finanskostnader | 12 | -639 154 | -797 396 | -786 000 | -852 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -561 474 | -694 645 | -786 000 | -787 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 017 498 | 2 291 879 | 325 431 | 194 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 2 017 498 | 2 291 879 | | |

BESKYTTET



BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 12 947 611 | 12 947 611 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 12 947 611 | 12 947 611 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 24 208 | 6 742 |
| Kundefordringer | | 12 672 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 549 103 | 142 843 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 816 153 | 551 781 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 4 780 012 | 4 769 675 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 6 182 147 | 5 471 041 |
| SUM EIENDELER | | 19 129 758 | 18 418 652 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 159 * 100 | | 15 900 | 15 900 |
| Udekket tap | 14 | -18 173 603 | -20 191 101 |
| SUM EGENKAPITAL | | -18 157 703 | -20 175 201 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 36 906 703 | 38 405 045 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 36 906 703 | 38 405 045 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 84 858 | 96 419 |
| Leverandørgjeld | | 245 923 | 62 897 |
| Påløpte renter | | 3 842 | 3 463 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 46 136 | 26 029 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 380 759 | 188 808 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 19 129 758 | 18 418 652 |
| Pantstillelse | | 50 000 000 | 50 000 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

BESKYTTET



Oslo, 04.05.2022
Styret i Borettslaget Torshov Kv VII

Christian Wilhelm Holst /s/ Benedicte Beccer Brandvold /s/ Sjur Joakim Fretheim /s/

Hermund Urstad /s/ Kaare Weider /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------|-----------|
| Felleskostnader | 5 804 844 |
| Leie Loft/Kjeller | 1 214 544 |
| kabel tv/internett | 494 982 |
| Forretningslokale | 456 984 |
| Parkering | 223 200 |
| Eiendomsskatt | 143 428 |
| Barnevogngarasje | 10 185 |
| Sykkelparkering | 7 400 |

BESKYTTET



| | |
|--------------------------------------|------------------|
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 8 355 567 |
|--------------------------------------|------------------|

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|-----------------|--------|
| Sykkelparkering | -3 200 |
|-----------------|--------|

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 8 352 367 |
|--------------------------------------|------------------|

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---------------|--------|
| Tilskudd OBOS | 75 000 |
|---------------|--------|

| | |
|---------------------|--------|
| Bolig, forkjøpsrett | 61 950 |
|---------------------|--------|

| | |
|-----------------------|-------|
| Tilskudd Oslo kommune | 7 500 |
|-----------------------|-------|

| | |
|------------------------|----|
| Regnskapskorrigeringer | 35 |
|------------------------|----|

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ANDRE INNTEKTER | 144 485 |
|----------------------------|----------------|

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--------------------|---------|
| Arbeidsgiveravgift | -38 775 |
|--------------------|---------|

| | |
|------------------------------|----------------|
| SUM PERSONALKOSTNADER | -38 775 |
|------------------------------|----------------|

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 275 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 4 444, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 321.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|------------------------------------------------|---------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -12 768 |
|------------------------------------------------|---------|

| | |
|-----------------------------|----------------|
| SUM KONSULENTHONORAR | -12 768 |
|-----------------------------|----------------|

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-------------------------|----------|
| Claussen & Heyerdahl AS | -221 941 |
|-------------------------|----------|

| | |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -221 941 |
|-----------------------------------------------|-----------------|

| | |
|-----------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -276 827 |
|-----------------------------|----------|

| | |
|-----------------------|---------|
| Drift/vedlikehold VVS | -24 286 |
|-----------------------|---------|

| | |
|---------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold elektro | -82 375 |
|---------------------------|---------|

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -554 840 |
|-----------------------------------|----------|

| | |
|--------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -269 572 |
|--------------------------------|----------|

| | |
|---------------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -3 447 |
|---------------------------------|--------|

BESKYTTET



| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Egenandel forsikring | -40 000 |
| Kostnader dugnader | -13 950 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 487 238 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -153 562 |
| Vann- og avløpsavgift | -907 084 |
| Feieavgift | -27 788 |
| Renovasjonsavgift | -481 275 |
| Eiendomsskatt næring | -3 343 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 573 051 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -63 844 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -87 014 |
| Driftsmateriell | -6 508 |
| Lyspærer og sikringer | -5 271 |
| Vaktmestertjenester | -205 797 |
| Renhold ved firmaer | -287 840 |
| Snørydding | -64 055 |
| Gressklipping | -44 500 |
| Andre fremmede tjenester | -8 903 |
| Trykksaker | -1 437 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 444 |
| Andre kontorkostnader | -2 899 |
| Porto | -6 177 |
| Bank- og kortgebyr | -5 281 |
| Velferdskostnader | -20 950 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -814 921 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 10 337 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 507 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 64 837 |
| Andre renteinntekter | 0 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 77 681 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------------|----------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -350 793 |
|--------------------------------------------|----------|

BESKYTTET



| | |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -288 072 |
| Renter på leverandørgjeld | -289 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -639 154 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1917 | 2 837 170 |
| Tilgang 1988 | 9 379 627 |
| Tilgang 1989 | 684 753 |
| Tilgang 1990 | 46 061 |
| SUM BYGNINGER | 12 947 611 |

Tomten er bygslet av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951.

Gnr.225/bnr.60, 61, 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196 og 297.

Borettslaget eier leilighet 146. Innskudd og andel er ikke beregnet og bokført.

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**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2017 | -22 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 1 504 138 |
| Nedbetalt i år | 621 507 |
| | -20 374 356 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 23 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2017 | -21 877 430 |
| Nedbetalt tidligere | 4 468 248 |
| Nedbetalt i år | 876 835 |
| | -16 532 347 |

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -36 906 703 |
|------------------------------------|--------------------|

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|--------------------|------|
| Fakturagebyr | 376 |
| Gebyrer husleie | -94 |
| Gebyrer | -718 |
| Purregebyr husleie | 239 |

BESKYTTET



| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Purregebyr | -375 |
| Påløpte kostnader | -45 564 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -46 136 |

BESKYTTET

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om stans i salg av loft og kjellere til utbygging i Borettslaget Torshov Kvartal 7.
Forslag fra Ida Michaelsen

Da generalforsamlingen vedtok utbyggingsgrunnlaget for Borettslaget Torshov Kvartal 7 var begrunnelsen at dette ville føre til flere større leiligheter og bedre kontinuitet i beboersammensetningen i gården, ettersom familier kunne bli boende. Loft og kjellere er i dag i stor grad utbygd, og formålet synes å være oppnådd. Det har med andre ord vært en vellykket strategi. Tidene på Torshov er i endring. Vi er en attraktiv bydel, gården vår er blant de aller mest populære og mangfoldet blant beboere er stort (store og små familier, single, eldre, unge par osv). Frankrikegården har vedtatt stans i all utbygging av loft og kjeller og ønsker å verne det resterende arealet til felles formål. Det bør vi i Italiagården også gjøre.

Forslag til vedtak: *Borettslaget Torshov Kvartal 7 stanser salg av kjeller- og loftsarealer til utbygging. Med umiddelbar virkning.*

Begrunnelse for forslaget:

Felles eiendom til felles benyttelse: Arealene i kjellere og loft er vår felles eiendom. Dette er verdifulle kvadratmeter. Vi har begrenset plass, og denne eierandelen tilhører oss alle. Forslaget er å benytte eller utvikle disse til felles formål i stedet for flere utbygginger. Det er mange ulike behov som til en lav kostnad for borettslaget kan følges opp. Nå er det bryggeri i kjelleren i Omsensgate. Smørebod, sykkel- og vinterutstyrsopplagring, eget lokale for hagelaget (til forkultivering, overvintring av planter, lagring av krukker og annet utstyr), og andre ideer som kan gjøre borettslaget enda mer attraktivt for oss som bor her, er mulig å se for seg. Hva kommende generasjoner ønsker, er ikke like enkelt å spå. Men det man med sikkerhet kan forskuttere, er at det vil bli etterspørsel etter felles arealer. Har vi solgt dem, er det umulig å reversere.

Vedlikeholdskostnader: Utbygginger kan (og gjør det i mange tilfeller) påføre borettslaget vedlikeholdskostnader som er til dels kostbare og unødvendige.

Økonomi: Borettslaget har ikke så dårlig økonomi at vi behøver å selge fast eiendom. Verdien av fast eiendom vil bare ytterligere stige, og dette er vår felles kapital. Det er en risiko for at utbyggere kjøper seg inn, henter ut fortjenesten og forlater prosjektet med feil og mangler som borettslaget må dekke kostnadene til. Vi selger kvadratmeterne i kjelleren for 4000 kroner. Ferdig utbygd har de en verdi på 100 000. For oss som bor her nå, vil det være klokt å se verdien i et slikt felleseie, fremfor å selge oss ut til spottpris.

Styret får frigitt tid: Utbygginger er krevende. For styret og for beboere. Kan vi frigjøre denne tiden, kan vi kanskje konsentrere oss om andre, og mer trivselsfremmende tiltak.

Styrets innstilling:

Styret ønsker å la det være opp til generalforsamlingen å fatte et vedtak i denne saken.

BESKYTTET

B) Oppussing av oppgangene – tilleggsbevilgning. Forslag fra styret.

I 2019 ga generalforsamlingen styret fullmakt til å selge vaktmesterleiligheten i Per Kvibergs gate 4 B som hadde stått tom etter at borettslaget begynte å kjøpe vaktmestertjenester fra en ekstern leverandør. Salget ble foretatt høsten 2019 og innbrakte om lag 4 millioner kroner. Av dette er 2 millioner brukt til nedbetaling av fellesgjeld. Det resterende har styret ønske å benytte til vedlikehold og oppgraderinger.

Styret fremmet en sak i fjor for generalforsamlingen om å benytte de resterende inntektene fra salget av vaktmesterboligen til maling av oppgangene og utskifting av postkassene. Dette ble vedtatt av generalforsamlingen, men samtidig kom det flere innspill om å vurdere ulike andre løsninger som andre gårder på Torshov har benyttet i sine oppganger. Dette sammen med problemene knyttet til koronasituasjonen har ført til at arbeidet ikke er blitt gjennomført som planlagt i 2021.

Styret har fulgt opp innspillene fra generalforsamlingen, men har funnet ut at disse ikke gir særlig økt kvalitet og økt estetisk uttrykk, ut fra dels høye merkostnader. Imidlertid har styret fått konsulentbistand til valg av farger i oppgangene. Det er bestilt postkasser til alle leilighetene som er noe større en dagens er mer egnet til pakker.

Det er innhentet nye anbud på arbeidet, og det er foretatt en gjennomgang med bistand av fagkyndige for å sikre at tilbudene inkluderer alle kostnader og har tydelig ansvarsfordeling. Ut fra den sterke prisveksten på materialer og press i markedet er det en betydelig kostnadsøkning i gjennomføringen av en slik oppussing og rammen for prosjekt bør økes til 3 millioner kroner. Borettslaget har god økonomi og vi har allerede satt av 2 millioner. Øvrig kostnader kan dekke uten økning av felleskostnader.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner en økning på 1 million i kostnadsramme til å gjennomføre maling av oppgangene og skifte ut postkasser innenfor en total kostnadsramme av 3 millioner kroner.

Kostandene dekkes av midler stående på konto fra salg av vaktmesterbolig og andre disponible midler.



Innstilling til styret Torshov kvartal VII General forsamling 2022

Valgkomiteen har i forkant av innstillingen hatt møte med styret for å få klarhet i om medlemmene som er på valg ønsker å stille til gjenvalg. Styremedlem Hermund Urstad og styreleder Christian Wilhelm Holst ønsker å tre ut av styret.

Jonas Krogh Læret har vært vara i 1 år og stiller nå som kandidat som fast styremedlem. Joakim Fretheim tar gjenvalg for to nye år som styremedlem.

Valgkomiteen har lagt ut innlegg på facebook samt hengt opp oppslag i alle oppganger, dette for å sikre at alle borettslagets medlemmer har fått muligheten til å melde sin interesse for eventuelle verv.

Valgkomiteen har tatt direkte kontakt med beboere for å rekruttere styreleder uten å komme i mål med dette. Vi må derfor la dette vervet stå åpent, det blir opp til Generalforsamlingen hvordan borettslaget vil løse dette.

Valg styremedlemmer

Joakim Fretheim
Hegermanns gate 15B
Stiller til gjenvalg for 2 nye år

Jonas Krogh Læret
Mastrups gate 2
Stiller som kandidat til 2 år som styremedlem

Valg Vara styret

Reetta Asikainen
Hegermannsgate 19
Stiller til gjenvalg for 1 år

Matthias Bergsvik
Per Kvibergsgate 4
Stiller til gjenvalg for 1 år

Carola Becher Ruud
Omsensgate 7
Stiller til gjenvalg for 1 år

Tollef Taksdal
Per Kvibergsgate 6
Stiller til gjenvalg for 1 år

Gro Elin Hansen
Per Kvibergsgate 6
Stiller som kandidat for 1 år som varastyremedlem

BESKYTTET



Valgkomitén

Tonje Thorn
Per Kvibergsgate 8B
Stiller til gjenvalg for 1 år

Thea Kvamme Hartmann
Omsensgate 3
Stiller til gjenvalg for 1 år

Tove Klinkenberg
Omsensgate 1B
Stiller til gjenvalg for 1 år

BESKYTTET



Annem informasjon om borettslaget

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

Borettslagsservice ivaretar borettslagets vaktmesterfunksjonen.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles via hjemmeside.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Omsens gate 1B og Per Kvibergs gate 8 og skal brukes i henhold til gjeldene regler. Vaskekort og påfylling av disse gjøres hos styret hver 1. og 3. torsdag i måneden.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57325313. 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.

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. Torshov Kvartal VII Borettslag 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.



5200 Torshov Kvartal VII Borettslag

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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET