



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 06.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 511 632	9 111 292
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 511 632</b>	<b>9 111 292</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		347 642	338 877
Annen driftskostnad		6 362 033	8 373 355
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 709 675</b>	<b>8 712 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 801 957</b>	<b>399 061</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		170 672	173 620
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>170 672</b>	<b>173 620</b>
Annen finanskostnad		1 932 504	1 680 709
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 932 504</b>	<b>1 680 709</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 761 832</b>	<b>-1 507 089</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 040 126</b>	<b>-1 108 028</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 040 126</b>	<b>-1 108 028</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 040 126</b>	<b>-1 108 028</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 040 126	-1 108 028
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 040 126</b>	<b>-1 108 028</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 947 611	12 947 611
Sum varige driftsmidler		12 947 611	12 947 611
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 947 611	12 947 611
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 106	33 453
Andre fordringer		656 319	
Sum fordringer		696 425	33 453
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 819 797	3 674 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 819 797	3 674 094
Sum omløpsmidler		3 516 222	3 707 547
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 463 833</b>	<b>16 655 158</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		15 900	15 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 900</b>	<b>15 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		17 486 133	18 526 258
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 486 133</b>	<b>-18 526 258</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-17 470 233</b>	<b>-18 510 358</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 254 300	34 351 868
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 254 300</b>	<b>34 351 868</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 254 300</b>	<b>34 351 868</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 156	255 204
Leverandørgjeld		583 955	462 258
Annen kortsiktig gjeld		85 655	96 186
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>679 766</b>	<b>813 648</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 934 066</b>	<b>35 165 516</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 463 833</b>	<b>16 655 158</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 629208

**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: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 05.07.2025



Organisasjonsnr: 955 361 989  
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 511 632	9 111 292
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 511 632</b>	<b>9 111 292</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		347 642	338 877
Annen driftskostnad		6 362 033	8 373 355
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 709 675</b>	<b>8 712 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 801 957</b>	<b>399 061</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		170 672	173 620
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>170 672</b>	<b>173 620</b>
Annen finanskostnad		1 932 504	1 680 709
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 932 504</b>	<b>1 680 709</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 761 832</b>	<b>-1 507 089</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 040 126</b>	<b>-1 108 028</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 040 126</b>	<b>-1 108 028</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 040 126</b>	<b>-1 108 028</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 040 126	-1 108 028
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 040 126</b>	<b>-1 108 028</b>



Organisasjonsnr: 955 361 989  
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		12 947 611	12 947 611
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 947 611	12 947 611
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 106	33 453
Andre fordringer		656 319	
Sum fordringer		696 425	33 453
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 819 797	3 674 094
Sum omløpsmidler		3 516 222	3 707 547
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 463 833</b>	<b>16 655 158</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		15 900	15 900
Sum innskutt egenkapital		15 900	15 900
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	17 486 133	18 526 258
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-17 486 133</b>	<b>-18 526 258</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-17 470 233</b>	<b>-18 510 358</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 254 300	34 351 868
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>33 254 300</b>	<b>34 351 868</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>33 254 300</b>	<b>34 351 868</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 156	255 204
Leverandørgjeld	583 955	462 258
Annen kortsiktig gjeld	85 655	96 186
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>679 766</b>	<b>813 648</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>33 934 066</b>	<b>35 165 516</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 463 833</b>	<b>16 655 158</b>



Organisasjonsnr: 955 361 989  
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5200

BORETTSLAGET TORSHOV KV VII



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

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:

20. mai 2025 kl. 17:30, Torshovdalen aktivitetshus .

### 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.

### Beboermøte etter årsmøte

Vi inviterer til beboermøte i etterkant av årsmøtet. Det vil da være mulig å ta opp større eller mindre forhold som ikke hører hjemme i det mer formelle årsmøtet. Representanter for både det gamle og det nye styret vil være til stede.

### 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. Forslag om å innføre Frankrikegårdens vedtak fra GF 2021: stopp i videre utbygging av leiligheter i fellesarealer med vår spesifisering kjellerarealer.
8. Forslag om å innhente tilbud på forbedret sykkeloppbevaring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KV VII



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at møtet ledes av borettslagets forretningsfører Said Bitta fra OBOS Eiendomsforvaltning.

### Forslag til vedtak

Said Bitta, forretningsfører fra OBOS Eiendomsforvaltning, leder møtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at Said Bitta fra OBOS Eiendomsforvaltning fører protokollen.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Said Bitta foreslått. Protokollvitner velges i møtet



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.

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 Styrerrommet.pdf
- 2. 4.6 Revisjonsberetning 2024 s 5200.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 318 200.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 318 200.



Sak 7

## Forslag om å innføre Frankrikegårdens vedtak fra GF 2021: stopp i videre utbygging av leiligheter i fellesarealer med vår spesifisering kjellerarealer.

Forslag fremmet av:

Kristin Haukebø, Tove Klinkenberg, Ida Michalsen, Atle Strøm, Ellen Thelle og Sindre Vegsund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Punkt 1: Forslaget er ikke rettet mot enkeltpersoner med leiligheter i 1.etg, men er et forslag som ivaretar samtlige beboere i borettslaget. Med de stadig stigende leilighetsprisene i Italiagården vil det være av stor interesse for utbyggere å utnytte kjellerutbygging til det maksimale. Med de rådende forholdene i markedet, vil det ikke være et spørsmål om hvorvidt det vil komme mer utbygging, men når det vil skje. Verdien av dette kommer enkeltbeboere til gode, borettslaget taper tilsvarende verdi. Selv om beboere er sikret 5 kvadrats boder i kjeller er det ingen garanti for brukervennlighet. Det vises til lofts boder som er bygd i størrelsen 1x4 meter som innfrir kravene ifht kvadratmeter men som ikke er så praktiske for beboerne.

Punkt 2: Fellesarealene er av stor verdi for alle beboere. Hagelag bruker disse til oppbevaring av planter og redskaper som kommer borettslaget til nytte. Beboere lagrer sykler og kjelker da sykkelbodene er fylt til randen. All felles lagring vil bli borte ved en utbygging og føre til ytterligere press på utebodene. Ved fortsatt utbygging av kjellerarealer vil familier med barn i 2.og 3. etg vanskelig kunne fortsette å bo i leilighetene pga stadig mindre lagringsplass både ved at boder bygges om og alt fellesareal opphører.

Sitat fra Styret i Frankrikegården: "Forslaget ble først stemt ned i 2013 og dette angreir mange beboere på. Det er idag svært lite lagringsplass tilgjengelig."

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget avvises mot en stemme.

Forslag til vedtak

Italiagården vedtar stans i videre utbygging av leiligheter i felles kjellerarealer.

Sak 8

## Forslag om å innhente tilbud på forbedret sykkeloppbevaring

Forslag fremmet av:

Thomas Lange

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at det innhentes tilbud om forbedret sykkeloppbevaring som både sikrer oss bedre mot tyveri og tar bedre vare på syklene. Følgende begrunnelse underbygger forslaget.



1. Reduksjon i antall parkeringsplasser: Med færre tilgjengelige parkeringsplasser langs gatene blir det stadig mer aktuelt med sykkel som fremkomstmiddel.

2. Mange sykler blir ødelagt på grunn av utilstrekkelig oppbevaring. Ved å investere i bedre sykkeloppbevaring, kan vi sikre at syklene våre blir beskyttet mot vær og vind, samt hindre skader som kan oppstå ved dårlig oppbevaring.

3. Forbedret sykkeloppbevaring vil være til nytte for alle, inkludert barnefamilier. Med tryggere og mer tilgjengelige oppbevaringsløsninger kan familier føle seg sikre på at syklene deres er godt ivaretatt, noe som oppmuntrer til mer sykling og en sunnere livsstil.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget avvises.

#### Forslag til vedtak

Det innhentes tilbud om forbedret sykkeloppbevaring som både sikrer oss bedre mot tyveri og tar bedre vare på syklene.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Høystad

Ole er 37 år og har bodd i Italiagården siden september 2023. Han er gift, har to barn og jobber til daglig som prosjektleder med vedlikehold av bygg og eiendom. Dette er hans andre styreperiode.

**Valg av 1 styremedlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Hannah Ekelund

Hannah er 25 år og flyttet inn i Italiagården i 2024, der hun bor sammen med samboeren sin. Hun jobber i kommunikasjonsbyrå og tar en mastergrad ved UiO.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Martine Harborg Ballestad

Martine er 28 år og har bodd i Italiagården siden 2021, sammen med samboer. Hun har 8 års ledererfaring fra Forsvaret og jobber nå som prosjektingeniør i Kongsberg Gruppen.

**Valg av 1 varamedlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1:



- Turid Victoria Samdal

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

Følgende stiller til valg som varamedlem 2:

- Joakim Fretheim

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

Følgende stiller til valg som varamedlem 3:

- Luis Vizcaya

**Valg av 1 varamedlem 4** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 4:

- Liv-Arnhild Romsaas

**Valg av 1 varamedlem 5** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 5:

- Trine Marcelius

Trine er 42 år og har bodd i Italiagården siden 2011. Hun jobber som Store Operation Lead for H&M Norge og Island. Gift og har en datter på snart 20 år. Flytter i vår til deres tredje leilighet i gården! Dette er hennes første styreperiode.

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

Følgende stiller til valg som valgkomitee :

- Gro Elin Hansen
- Jonas Krogh Læret
- Siri Rygh

**Vedlegg**

1. V2 - Valgkomiteen Italiagården innstilling 2025-2026.pdf



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2024/25

Årsmøte i 2024 ble avholdt den 28. mai i Torshovdalen aktivitetshus. Siden den gang har styret avholdt 14 møter, inkludert ett regnskapsmøte. Styret har samlet også vært på befaring i alle fellesarealer i gården, innendørs og utendørs.

Styreperioden har vært preget av to overordnede prioriteringer: For det første gjennomgang av borettslagets avtaler, inngående som utgående. For det andre å oppdatere oversikten over hvilke vedlikeholdsoppgaver som bør prioriteres de nærmeste årene.

Resultatet av avtalegjennomgangen har blant annet resultert i en lavere rentekostnad på borettslagets to lån i OBOS-banken og en pågående sak med Zachariassen angående etterbetaling av differansen mellom den kontraktsfestede leien og den faktisk innbetalte leien for de siste tre årene. Etter å ha innhentet alternative tilbud for enkelte tjenester har vi p.t. holdt fast på Borettslagservice (vaktmestertjenester), Vaktmesterkompaniet (snørydding og strøing) og Absolutt Rent (trappevask). Academy frisøren har varslet at hun vil selge virksomheten, og i den forbindelse ble det gjennomført en utredning av hva antatt markedsleie for våre utleide næringslokaler egentlig er. Vi vil trolig kunne få inn en noe høyere sum av ny leietaker i frisørlokalene. I tillegg har det blitt innkrevd etterbetaling fra andelseiere som ikke hadde fått leien for utbygde arealer på loft og i kjellere justert i tråd med tidligere styrevedtak. Gartneren har også fått en noe redusert kontrakt, og det er innført en innstramming i praksis knyttet til å melde skader til borettslagets forsikringsselskap samt etablert en rutine for håndteringen av brukerbetalingen fra vaskeriene. Det er også tatt skritt for å skifte ut leverandør av inspeksjon og service på det felles brannvarslingsanlegget. Samlet sett, og i kombinasjon med en økning av felleskostnadene og parkeringsleien, har dette gitt oss en forbedring i den økonomiske situasjonen slik at vi ikke lenger tærer på borettslagets disponible midler fra år til år. Det hjalp også at vi etter inspeksjon av avløpsrørene i en rekke oppganger fikk kommunen til å frafalle et potensielt kostnadskrevenende krav om utbedring av disse.

Resultatet av arbeidet med revisjon av vedlikeholdsplanen og styrets befaringer i gården har avdekket at den generelle tilstanden til bygningsmassen er god, men at det er noen middels store oppgaver som bør prioriteres på kort sikt. Dette inkluderer utskifting av inntaksrør for vann i én oppgang, tetting av brudd på branncelleskiller ved blant annet nørgjennomføringer i en rekke oppganger, tiltak for fuktsikring av to særlig fuktige kjellere og setningsproblematikk i enkelte deler av bygningsmassen. Styret har dessuten identifisert enkelte tiltak som vil medføre et betydelig løft i gårdens visuelle framtoning: Utbedring av en rekke mindre fasadeskader, så som avslag, sprekker, hakk og lignende, samt asfaltering av gangveiene i gården.

Gitt at økonomien fortsatt er noe anstrengt, har styret prioritert å innhente tilbud på de mest presserende vedlikeholdsoppgavene, og det pågår p.t. prosesser for å få utbedret de mest prekære avvikene vi har identifisert.

Ved siden av disse hovedoppgavene har styret gjennomført en omfattende oppfølging av forrige årsmøtes vedtak om at det skal etableres pizzaovn i gården. Det har vært viktig i den forbindelse å gi alle en mulighet til å bli hørt og å sikre at tiltaket faktisk blir en kilde til økt trivsel. Snart vil trolig lukten av nystekt pizza spre seg i Italiagården!

Styret har også satset på brann sikkerhet. Alle avvik som ble avdekket i rapporten Norsk Brannvern leverte etter inspeksjonen våren 2024, har blitt lukket. Det ble blant annet utdelt nye slukkeapparater og brannvarslere til alle beboere. Når det gjelder det felles varslingsanlegget i gården, har vi hatt mange feilmeldinger og en tidvis krevende dialog med nåværende leverandør. De fleste feilene var en følge av et lynnedslag i juni 2024 som slo ut et kretskort i en av sentralene. Mange senere feilmeldinger har knyttet seg til ufullstendig retting av denne opprinnelige skaden.



Utover det nevnte har styreperioden inneholdt håndtering og løpende oppfølging av en lang rekke forhold. Det har dreid seg om blant annet:

- oppussinger i gården
- noen lekkasjesaker, en skadet gesims og en takstein som har ramlet ned
- reklamasjonsmaling på grunn av feil ved malingsjobben som ble gjort i oppgangene
- utleie i strid med vedtektene
- jordfeil i utelys
- flere filminnspillinger i gården
- fjerning av tagging
- en rekke feil med låser, dører og callinganlegg
- avklaring i forsikringssaker
- gnagere og funn av skjeggekke
- tungt snøfall
- pipeløp med sur lukt
- plassering av barnevognskur
- konflikten mellom TV2 og Telia
- diverse problemer i vaskeriene
- mysteriet med alle hengelåsene som har blitt borte fra søppelskuret i Mastrups gate.

Det er særlig verdt å nevne arbeidet med kartleggingen av dårlig/defekt vinduskitt etter utskiftingen av vinduer for en del år siden. Reparasjonen er en reklamasjonssak.

Vi har videre gjennomført en evaluering av ordningen med OBOS-nøkkel/Unlock-systemet og vedtatt at dette er noe vi vil fortsette med.

Det er også gjennomført kontrollmåling av radonnivåer i gården etter installasjonen av radonpumper for noen år siden. Resultatene av kontrollmålingene er betryggende, men det vurderes om flere tiltak kan være nødvendig.

Vi har dessuten bestilt en kontroll av lekeplassen og avventer rapport som vil peke på eventuelle avvik som må utbedres.

Styret og hele borettslaget har hatt stor glede av at det finnes flere aktive beboergrupper i gården – for barnefamilier, bryggerilag, årsfestgruppe, hagegruppe og dugnadsgjengen i Lillegården – som bidrar svært positivt til bomiljøet. Styret har også invitert interesserte andelseiere til å bidra i en gjenopplivet bakgårdsgruppe, som får i oppdrag å utarbeide forslag til hvordan bakgården kan videreutvikles.

Siden sist årsmøte har det blitt tildelt to parkeringsplasser for bil. Samtidig har styret økt leien for parkeringsplassene noe (med 200 kroner for bil og 100 kroner for motorsykel). Leie av barnevognskur er ikke økt. Her har det vært tre tildelinger i perioden.

Felleskostnadene ble økt med cirka 10 prosent på årsbasis (11 prosent med virkning fra 1. februar 2025).

Det har vært solgt hele 14 leiligheter i løpet av styreperioden, hvorav tre ble tatt på forkjøpsrett.



Sosialt har gårdens ildsjeler bidratt til blant annet årsfest, seier i den tradisjonsrike okseduellen og julegrantenning med korpsmusikk og utdeling av godteposer til barna. Det har også vært gjennomført to dugnader – høst og vår – med høy innsats og hyggelig avslutning med pølser og brus.

De flotte lindetrærne er beskåret slik seg hør og bør.



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

**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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 893 899</b>	<b>5 148 694</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 040 126	-1 108 028
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 097 568	-1 146 767
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-57 442</b>	<b>-2 254 795</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 836 456</b>	<b>2 893 899</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		3 516 222	3 707 547
Kortsiktig gjeld		-679 766	-813 648
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 836 456</b>	<b>2 893 899</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 382 744	8 954 552	9 030 620	9 924 000
Vaskeri	9	64 638	0	0	0
Inntekter forkjøp	10	64 250	69 865	0	0
Andre inntekter		0	86 875	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 511 632</b>	<b>9 111 292</b>	<b>9 030 620</b>	<b>9 924 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-42 960	-41 877	-41 877	-42 000
Styrehonorar	4	-304 682	-297 000	-310 900	-310 900
Revisjonshonorar	5	-15 976	-18 304	-16 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-272 350	-259 003	-269 000	-281 000
Konsulenthonorar	6	-43 837	-113 775	-45 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 193 364	-2 891 960	-1 055 000	-1 415 000
Forsikringer		-914 221	-784 514	-863 000	-1 054 190
Festeavgift		-207 896	-207 896	-207 000	-207 000
Kommunale avgifter	8	-2 281 036	-2 094 141	-2 071 000	-2 449 500
Energi/fyring		-124 550	-141 629	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-303 368	-594 545	-622 924	-639 408
Andre driftskostnader	11	-1 005 436	-1 267 589	-923 500	-955 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 709 675</b>	<b>-8 712 232</b>	<b>-6 605 201</b>	<b>-7 549 498</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 801 957</b>	<b>399 061</b>	<b>2 425 419</b>	<b>2 374 502</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	170 672	173 620	0	0
Finanskostnader	13	-1 932 504	-1 680 709	-2 060 000	-1 883 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 761 832</b>	<b>-1 507 089</b>	<b>-2 060 000</b>	<b>-1 883 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 040 126</b>	<b>-1 108 028</b>	<b>365 419</b>	<b>491 502</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 108 028		
Reduksjon udekket tap		1 040 126	0		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	12 947 611	12 947 611
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 947 611</b>	<b>12 947 611</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		40 106	33 453
Forskuddsbetalte kostnader		656 319	0
Driftskonto OBOS-banken		322 571	806 784
Sparekonto OBOS-banken		2 497 226	2 867 311
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 516 222</b>	<b>3 707 547</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 463 833</b>	<b>16 655 158</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 159 * 100		15 900	15 900
Udekket tap	15	-17 486 133	-18 526 258
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-17 470 233</b>	<b>-18 510 358</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	33 254 300	34 351 868
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>33 254 300</b>	<b>34 351 868</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 725	96 213
Leverandørgjeld		583 955	462 258
Påløpte renter		10 156	169 048
Påløpte avdrag		0	86 156
Annen kortsiktig gjeld	17	-70	-27
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>679 766</b>	<b>813 648</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 463 833</b>	<b>16 655 158</b>
Pantstillelse	18	50 020 000	50 020 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025

Styret i Borettslaget Torshov Kv VII

Halvor Finess Tretvoll

Ole Rusten Høystad

Per Botolf Maurseth

Kaare Weider

Kristoffer Andersen

**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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 397 617
Felleskostnader	1 296 548
TV/Internett	622 129
Lokaler	510 912
Parkering	222 600
Eiendomsskatt 1.kvartal	206 728
Felleskostnader	103 220
Parkering	14 800
Diverse	8 190
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 382 744</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 960
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 960</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 304 682.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 800, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 976.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 738
Andre konsulentonorarer	-4 849
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-43 837</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-316 881
Drift/vedlikehold VVS	-52 530
Drift/vedlikehold elektro	-119 994
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-318 703
Drift/vedlikehold brannsikring	-283 343
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-73 642
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-6 271
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 193 364</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-215 741
Vann- og avløpsavgift	-1 441 447
Feieavgift	-28 288
Renovasjonsavgift	-595 560
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 281 036</b>

**NOTE: 9****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	64 638
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>64 638</b>

**SUM VASKERI****64 638****NOTE: 10****INNETEKTER FORKJØP****INNETEKTER FORKJØP**

Inntekter forkjøpsrett	64 250
<b>SUM</b>	<b>64 250</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****64 250**

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-36 111
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-105 910
Datautstyr	-2 981
Annet driftsmateriale	-9 912
Vaktmestertjenester	-251 408
Service brannalarm/nødlus	-45 143
Renhold ved firmaer	-353 744
Snørydding	-81 174
Andre kostnader	-67 769
Trykksaker	-1 688
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 800
Andre kontorkostnader	-8 616
Porto	-1 500
Bank- og kortgebyr	-5 100
Velferdskostnader	-28 578
Tap på fordringer,	-2
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 005 436</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 501
Renter av sparekonto i OBOS-banken	79 915
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 173
Kundeutbytte fra Gjensidige	85 083
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>170 672</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 094 980
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-836 443
Renter på leverandørgjeld	-1 081
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 932 504</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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: 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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

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

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2017

-21 877 430

Nedbetalt tidligere

6 901 203

Nedbetalt i år

703 697

-14 272 530

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017

-24 000 000

Nedbetalt tidligere

4 624 359

Nedbetalt i år

393 871

-18 981 770

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-33 254 300****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger

70

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****70****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Obligasjon

20 000

Pantelån

33 254 300

**TOTALT****33 274 300**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

12 947 611

**TOTALT****12 947 611**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV VII.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 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 borettslaget 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 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 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

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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 88.93.xxx.xxx

2025-05-09 21:12:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BZSCY-5AW4X-GCMEE-EU25J-TXIAQ3-LKJHH

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller fra 4.6 Revisjonsberetning 2024 s 5200.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



<b>Innstilles 2025/2026:</b>		
Ole Høystad	Styreleder (NY, tidl. styremedlem)	Ole er 37 år og har bodd i Italiagården siden september 2023. Han er gift, har to barn og jobber til daglig som prosjektleder med vedlikehold av bygg og eiendom. Dette er hans andre styreperiode.
Martine Harborg Ballestad	Styremedlem (NY, 2 år)	Martine er 28 år og har bodd i Italiagården siden 2021, sammen med samboer. Hun har 8 års ledererfaring fra Forsvaret og jobber nå som prosjektingeniør i Kongsberg Gruppen.
Hannah Ekelund	Styremedlem (NY, 1 år)	Hannah er 25 år og flyttet inn i Italiagården i 2024, der hun bor sammen med samboeren sin. Hun jobber i kommunikasjonsbyrå og tar en mastergrad ved UiO.
Turid Victoria Samdal	Vara #1	
Joakim Fretheim	Vara #2	
Luis Vizcaya	Vara #3	
Liv-Arnhild Romsaas	Vara #4	
Trine Marcelius	Vara #5 (NY)	Trine er 42 år og har bodd i Italiagården siden 2011. Hun jobber som Store Operation Lead for H&M Norge og Island. Gift og har en datter på snart 20 år. Flytter i vår til deres tredje leilighet i gården! Dette er hennes første styreperiode.
Siri Rygh	Valgkomité 1	
Gro Elin Hansen	Valgkomité 2	
Jonas Krogh Læret	Valgkomité 3	



**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kaare Weider

Per Botolf Maurseth



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 5200 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

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

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